

Collegebesluit

Collegevergadering: 28 januari 2020

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 participatie proces 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 BELEIDSKADER

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/Binnenduintrand" 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 besluit vermelde uitgangspunten en planning;
2. Het voorgenomen besluit voor te leggen aan de commissie Ruimte om haar zienswijzen kenbaar te maken (B-stuk).

AANLEIDING

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

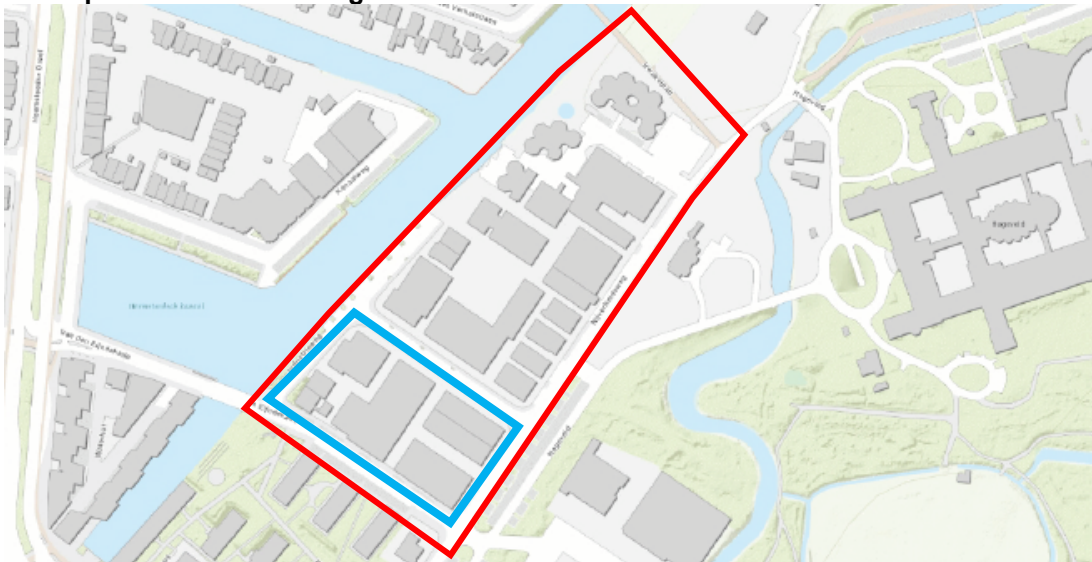
Proces gepauzeerd door initiatiefnemers in reactie op verkeerssituatie en politiek

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 vroegtijdig het bijgevoegde verkeersrapport gedeeld met de initiatiefnemers. Daarnaast zijn de initiatiefnemers op de hoogte gesteld van de motie "Heemstede; Groene Oase in de MRA/Binnenduintrand", 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 de wethouder 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.

Grondposities van de huidige initiatiefnemers



(Afbelding: In rood omcirkeld is het plangebied behorend bij de gebiedsvisie zoals bedoeld in het raadsbesluit 1 november 2018. In blauw omcirkeld is het deelgebied dat de initiatiefnemers willen ontwikkelen)

De initiatiefnemers hebben aangegeven bereid te zijn om een gebiedsvisie te maken voor het volledige Havenkwartier. Deze visie zal bestaan uit een bouwvolume studie met onderbouwing en functieprogramma.

De belangrijkste belemmeringen voor de initiatiefnemers

De belangrijkste belemmeringen voor uitvoering van het procesvoorstel uit 2018 zijn:

- *Wens tot aanscherpen kader.* De initiatiefnemers zijn bereid om verder te investeren in het proces, maar geven aan hiervoor nadere kaders nodig te hebben. Hiermee kunnen zij een inschatting maken of het de investering waard is.
- *Verkeer.* Naar aanleiding van de eerste interne overleggen is het verkeerskundige bureau Goudappel Coffeng gevraagd om de kruispunten door te rekenen (bijlage). Daaruit is naar voren gekomen dat de kruispunten een beperkte capaciteit hebben. Bovendien stelt de motie 'Heemstede groene oase in de MRA/Binnenduinrand', o.a. dat een ontwikkeling als deze alleen mogelijk is als een adequate oplossing voor de verkeersafwikkeling wordt gevonden.

kruispunt	Spits	Cyclustijd (in seconden)	Restcapaciteit (%)
#1. N201 – Javalaan	Ochtend	>120	-
	avond	>120	-
#2. N201 – Cruquiusweg	Ochtend	115	10
	avond	>120	-
#3. N201 – Van den Eijndekade	Ochtend	60	53
	avond	70	51

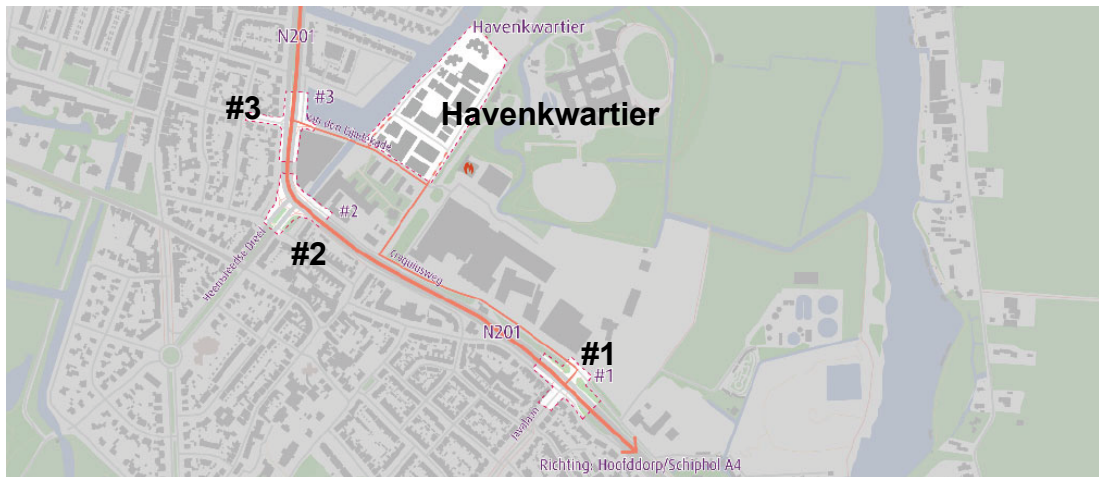
(Tabel: Restruimte op kruispunten rond het Havenkwartier)

Zoals de tabel laat zien is er in 2030 bij twee kruispunten (#1 en #2) geen sprake van restruimte. Op kruispunt #3 is wel restruimte aanwezig, maar dat is alleen van toepassing indien 'sec' naar dit kruispunt wordt gekeken. Eerder onderzoek van Goudappel-Coffeng

Collegebesluit

Collegevergadering: 28 januari 2020

naar het noordelijker gelegen kruispunt N201-Zandvaartkade-Johan Wagenaarslaan heeft namelijk aangetoond dat ook op dit kruispunt sprake is van (structurele) filevorming (in zowel de ochtend- als de avondspits). De afwikkeling van het kruispunt #3 is in sterke mate van invloed op het functioneren van het noordelijk gelegen kruispunt.



(Afbeelding: problematische kruispunten rond het Havenkwartier)

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.*
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.
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.*
“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

Collegebesluit

Collegevergadering: 28 januari 2020

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 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

Collegebesluit

Collegevergadering: 28 januari 2020

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.

Kantekening

Naar aanleiding van het rapport “afweging over transformatie bedrijfs- en kantoorlocaties meenemen in Omgevingsvisie” heeft het college besloten (januari 2019) individuele transformatieverzoeken aan te houden tot de brede discussie in het kader van de omgevingsvisie heeft plaatsgevonden. Initiatiefnemers hebben daarmee de keuze: van een gezamenlijk kader of een aparte ruimtelijke afweging voor de eigen percelen, zij het dat die afhankelijk zal zijn van de uiteindelijk te maken beleidskeuze op dit punt in de Omgevingsvisie. Het laatste betekent dat deze initiatieven worden samengevoegd met circa 10 al wachtende projecten (de Omgevingsvisie die nu gemaakt wordt, zal naar verwachting in 2021 vastgesteld worden).

De uitgangspunten zijn met de initiatiefnemers besproken. Zij hebben aangegeven, voornamelijk op het gebied van verkeer, de uitgangspunten te ervaren als belemmerend en belastend. Het college verneemt graag of de commissie Ruimte bereid is meer ruimte te geven, dan de nu geformuleerde uitgangspunten bieden.

FINANCIËN

-

PLANNING/UITVOERING

Behandeling uitgangspunten in college: 28 januari 2020

Behandeling uitgangspunten in commissie Ruimte: 13 februari 2020.

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

November 2018	<i>November 2018</i>	Februari 2020	<i>Februari 2020</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
	Overleg door gemeente met interne en externe adviseurs		Fase 1 - Vaststellen uitgangspunten voor gebiedsvisie
Terugkoppeling Participatie		Besluit tot vaststellen uitgangspunten (besluit raad)	
Fase 1 Kaders vaststellen	Voorstel kaders Havenkwartier (college)	Fase 2 - Participatie en vaststellen gebiedsvisie	Participatieproces
	Besluit tot vaststellen kaders (besluit raad)		Opstellen gebiedsvisie

Collegebesluit

Collegevergadering: 28 januari 2020

Fase 2 Visie opstellen en vaststellen	Opstellen visie (initiatiefnemers)	Fase 3 - Opstellen en vaststellen omgevingsplan	Terugkoppeling Participatie (besluit college)
	Voorstel visie (college)		Vaststellen gebiedsvisie (besluit raad)
	Visie ter inzage		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)		

PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

Er zal een participatieproces worden geïnitieerd door de initiatiefnemers zoals voorgesteld in het procesvoorstel van november 2018.

DUURZAAMHEID

Het spreekt vanzelf dat duurzaamheid een belangrijk onderdeel zal uitmaken van de gebiedsvisie en het omgevingsplan.

BIJLAGEN

- kenmerk: 707609 onderwerp: Procesvoorstel mogelijke ontwikkeling Havenkwartier;
- kenmerk: 716583 onderwerp: Havenkwartier, rapportage verkeerskruispunten;
- kenmerk: 712019 onderwerp: Afweging over transformatie bedrijfs- en kantoorlocaties meenemen in Omgevingsvisie;
- kenmerk: 713062 onderwerp: samenvatting rapport 'De toekomst van kantoren en bedrijfsruimten in Heemstede';
- Kenmerk: 708201 onderwerp: 'De toekomst van kantoren en bedrijfsruimten in Heemstede';
- kenmerk: 719925 onderwerp: Brief ontvangen van initiatiefnemers op 23 oktober 2019;
- kenmerk: 719926 onderwerp: Memo behorende bij brief van 23 oktober;
- kenmerk: 719024 onderwerp: Heemstede; Groene Oase in de MRA/Binnenduinrand;
- kenmerk: 717108 onderwerp: Lijst van conclusies en toezeggingen Raadsdiscussie Wonen.