

Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur P.H. Koetsier
Telefoon 5113546
E-mail: p.koetsier@haarlem.nl
STZ/RP Reg.nr. 2008/84151
Bijlage A
B & W-vergadering van 13-5-2008

Onderwerp

Ontwerp gebiedsvisie Spaarndamseweg e.o.

Bestuurlijke context

In het gebied Spaarndamseweg en omgeving zijn diverse ontwikkelingen gaande en/of op handen. Om de ontwikkelingen ter plaatse in samenhang te laten plaatsvinden is er behoefte aan een integrale gebiedsvisie. In dit ontwerp gebiedsvisie Spaarndamseweg e.o. worden deze ontwikkelingen beschreven. De vastgestelde gebiedsvisie zal meegenomen worden in het bestemmingsplantraject voor de Spaarndamseweg e.o.

Visiegebied

Het visiegebied ligt ten noorden van de binnenstad van Haarlem. Het betreft een groot gedeelte van de Spaarndamseweg en wel vanaf de Rozenhagenstraat in het zuiden tot de Jan Gijzenkade in het noorden. De oostelijke grens wordt gevormd door het Spaarne. De westelijke grens ligt langs het Nelson Mandelapark en via de Gedempte Schalkburgergracht, de Delistraat, de Molukkenstraat, Solostraat en de Bandoengstraat. Een kaartje met de grenzen is bijgevoegd, **zie bijlage A**.

Aanleiding

De Spaarndamseweg e.o. is een gebied met een grote diversiteit aan functies. In het structuurplan wordt de Spaarndamseweg benoemd als “verandergebied”. De verandergebieden vormen, samen met de zogeheten knooppunten, de zwaartepunten voor de stedelijke ontwikkeling.

Voor verschillende locaties aan de Spaarndamseweg zijn de laatste jaren door derden schetsplannen ingediend voor mogelijke ontwikkelingen. Om meer duidelijkheid te krijgen over de inpasbaarheid van deze schetsplannen en toekomstige schetsplannen wordt door de gemeente Haarlem een gebiedsvisie voor de Spaarndamseweg e.o. opgesteld. De ruimtelijke aspecten uit de gebiedsvisie zullen meegenomen worden in het bestemmingsplantraject voor de Spaarndamseweg e.o. Er wordt op deze wijze aan de ene kant duidelijkheid gegeven over de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en aan de andere kant aangegeven welke bouwmogelijkheden er zijn voor de verschillende locaties.

Bijzondere onderdelen

Zone Werf/Kruger

Voor de zone tussen de Werfstraat en de Paul Krugerkade in, is een pakket aan stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen voor het geheel aan locaties in die zone. Stedenbouwkundig en planologisch kan deze zone beschouwd worden als een eenheid, waarbinnen deze locaties en hun ontwikkelingsmogelijkheden integraal bekeken worden. Het betreft hier de school De schelp, buurtcentrum De Fjord, Quality Bakers, Het terrein dat in het bezit van de Vomar is, het Nelson Mandelapark en de overige openbare ruimte. Uitgangspunt daarbij is ondermeer dat het totaal oppervlak aan groen behouden dient te blijven.

Sonneborn

Voor het terrein van Sonneborn zijn reeds eerder stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld, die ten grondslag hebben gelegen aan een stedenbouwkundig plan van een extern bureau. Dit plan is als onderdeel van het participatietraject reeds voorgelegd aan de directe omgeving op een informatieavond op 25 oktober 2007. De reacties hierop zijn verwerkt in bijlage 2 van het ontwerp gebiedsvisie Spaarndamseweg e.o. De reacties hebben geleid tot aanpassingen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

B&W-besluit:

1. Het college stemt in met het ontwerp gebiedsvisie Spaarndamseweg e.o.;
2. Het college legt, na kennisname aan de commissie Ontwikkeling, het ontwerp gebiedsvisie Spaarndamseweg e.o. ter inzage;
3. Het besluit heeft geen financiële consequenties
4. Communicatieparagraaf: de media krijgen een persbericht. De ter inzage legging van het ontwerp gebiedsvisie Spaarndamseweg e.o. wordt bekend gemaakt door middel van een publicatie in de stadskrant.

Proces

Het ontwerp gebiedsvisie Spaarndamseweg e.o. wordt ter inzage gelegd. Tijdens de inspraakperiode van zes weken zal een informatieavond georganiseerd worden over de voor inspraak vrijgegeven ontwerp gebiedsvisie. De inspraakreacties worden verwerkt. Het college legt indien zij instemt met de verwerking van de inspraakreacties de gebiedsvisie vervolgens voor aan de gemeenteraad ter vaststelling.

Het ontwerp gebiedsvisie Spaarndamseweg e.o. is overigens in concept besproken met een reeks van partijen die belangen hebben in het gebied, waaronder corporaties, eigenaren van bedrijfsgronden en een verzameling van vertegenwoordigers van ondermeer wijkraden, het zogeheten WBO, zoals beschreven in bijlage 2 van het ontwerp gebiedsvisie. Hierdoor bestaat er op veel punten reeds inzicht in wederzijdse opvattingen. Er is daardoor al zo veel mogelijk rekening gehouden in het ontwerp gebiedsvisie met diverse belangen. De reacties hebben dan ook geresulteerd in redactionele correcties en in een aantal inhoudelijke wijzigingen van het ontwerp gebiedsvisie in concept.

Commissieparagraaf:

De commissie Ontwikkeling ontvangt het besluit ter informatie. Het college start de inspraakprocedure over het ontwerp gebiedsvisie Spaarndamseweg e.o.. Na verwerking van de inspraakreacties zal het ontwerp gebiedsvisie Spaarndamseweg e.o. door het college bij instemming ter bespreking worden aangeboden aan de commissie Ontwikkeling.

SPAARN DAMSEWEG E.O.

GEBIEDSVISIE

Ontwerp
mei 2008

INHOUDSOPGAVE

- 1 INLEIDING
 - 1.1 aanleiding en doelstelling
 - 1.2 begrenzing
 - 1.3 geldende ruimtelijke regelingen
 - 1.4 planproces
 - 1.5 opzet van de gebiedsvisie - leeswijzer

- 2 BESCHRIJVING VAN HET GEBIED
 - 2.1 historische schets
 - 2.2 de bebouwing
 - 2.3 het gebruik
 - 2.4 de openbare ruimte
 - 2.5 samenvattend beeld

- 3 BELEIDSKADERS

- 4 VISIE
 - 4.1 naar een beter verblijfsklimaat
 - 4.2 het gebruik van de ruimte
 - 4.3 verschijningsvorm en belevingswaarde
 - 4.4 criteria voor planontwikkeling

- 5 ZICHT OP UITVOERING
 - 5.1 bouwprojecten 'in de pijplijn'
 - 5.2 kansen op langere termijn
 - 5.3 reconstructie Spaarne-oever

- 6 HAALBAARHEID
 - 6.1 financieel-economische uitvoerbaarheid
 - 6.2 maatschappelijke haalbaarheid

Bijlage 1 Omgevingsaspecten
Bijlage 2 Participatie
Bijlage 3 Tekening met bebouwingsprofiel
Bijlage 4 Welstandcriteria

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOELSTELLING

In het jaar 2008/2009 start, naar verwachting, voor de Spaarndamseweg en de directe omgeving daarvan een bestemmingsplantraject.

Om een goed beeld te krijgen van de intenties en ambities die in dat traject worden vastgelegd, is besloten het proces te starten met het maken van een beknopte gebiedsvisie. In deze gebiedsvisie zal worden vastgelegd:

- wat er nu in zowel functionele als in ruimtelijke zin aangetroffen wordt;
- wat er zoal in het gebied in beweging is;
- welke beleidsbeslissingen op het gebied van toepassing zijn; en
- welke visie / welk toekomstbeeld deze verkenning oproept.

Het staat ons voor ogen de gebiedsvisie als eerste stap naar het opstellen van het een ontwerp bestemmingsplan bij belanghebbenden bekend te maken en daarover reacties uit te lokken. De verwerking van die reacties wordt vervolgens meegenomen in het bestemmingsplantraject.

In het laatste punt ligt gelijk de uitdaging van het bestemmingsplantraject. Een bestaand gebied met een grote diversiteit aan functies aan de Spaarndamseweg en achterliggende straten met een hoge woningdichtheid te verenigen en daar tevens de mogelijke toekomstige ontwikkelingen bij te betrekken. Met andere woorden, de functies met hun ruimteclaims waarborgen en tevens zoeken naar mogelijkheden om de kwaliteiten in het gebied te versterken.

1.2 BEGRENZING

Het plangebied ligt ten noorden van de binnenstad van Haarlem en beslaat een oppervlakte van ongeveer 46,2 hectare. Het betreft een groot gedeelte van de Spaarndamseweg en wel vanaf de Rozenhagenstraat in het zuiden tot de Jan Gijzenkade in het noorden. De oostelijke grens wordt gevormd door het Spaarne. De westelijke grens ligt langs het Nelson Mandelapark en via de Gedempte Schalkburgergracht, de Delistraat, de Molukkenstraat, Solostraat en de Bandoengstraat. Het is kort gezegd een strook langs de Spaarndamseweg die ongeveer 50 meter breed is en de eerste bouwblokken of eerste twee bouwblokken langs de Spaarndamseweg omvatten. De begrenzing van het plangebied is op bijgaand kaartje aangegeven.



Figuur 1: begrenzing plangebied

De gebiedsvisie is primair gericht op het bestemmingsplan-gebied maar heeft betrekking op een wat ruimer areaal; de grenzen van het 'studiegebied' zijn niet exact gedefinieerd.

1.3 GELDENDE RUIMTELIJKE REGELINGEN

Op dit moment gelden voor het overgrote deel van het plangebied Spaarndamseweg e.o. verschillende bestemmingsplannen. Het gaat hier om – gedeelten van – in totaal zeven bestemmingsplannen waarvan de oudste in 1935 en de jongste in 2002 is vastgesteld.

1.4 PLANPROCES

Het ontwerp gebiedsvisie is in mei 2008 voorgelegd aan het college en ter kennisname aan de commissie Ontwikkeling. Het ontwerp gebiedsvisie is vrijgegeven voor inspraak. In de inspraakperiode zal er een informatieavond plaatsvinden. Bij vaststelling door de raad zal deze gebiedsvisie gebruikt worden ten behoeve van het bestemmingsplantraject Spaarndamseweg e.o.

Over de inspraakperiode, de ingediende reacties en de beantwoording wordt een Nota van Antwoord gemaakt. Die Nota van Antwoord zal bij vaststelling integraal onderdeel uitmaken van de gebiedsvisie. Meer over communicatie: zie hoofdstuk 6.

Er zijn diverse bedrijven in het gebied gevestigd. Ook de corporaties Pré Wonen, Elan en Ymere hebben bezit in het gebied. Bij de ontwikkeling van de gebiedsvisie is diverse malen overleg geweest met eigenaren en gebruikers van de gebouwen en gronden in het gebied, alsmede met de wijkraden. Met als resultaat dat op veel punten al inzicht bestaat in wederzijdse opvattingen en ook al zo veel mogelijk rekening is gehouden in de gebiedsvisie met diverse belangen, zie ook bijlage 2.

Onderdeel van het bestemmingsplantraject is het voorbereiden en opstellen van (een)ontwerp exploitatieplan(en), gevolgd door het vaststellen dan wel niet vaststellen van (een) exploitatieplan(nen). De gebiedsvisie is onderdeel van deze voorbereiding. Het opstellen van een exploitatieplan is onderdeel van de nieuwe Grondexploitatiewet die vooralsnog 1 juli 2008 in werking treedt. De nieuwe Grondexploitatiewet biedt voor gebieden waar gemeenten geen grondpositie hebben mogelijkheden voor beheersing van toekomstige gebiedsontwikkeling en voor kostenverhaal. Kosten voor inrichting van openbare ruimte kunnen bijvoorbeeld naar rato verdeeld worden zodat de gemeente niet met een onrendabele component blijft zitten. Tevens is er in een exploitatieplan ruimte voor het stellen van locatie eisen op bijvoorbeeld het gebied van sociale woningbouw.

1.5 OPZET VAN DE GEBIEDSVISIE - LEESWIJZER

Om een visie te ontwikkelen op een plangebied is het enerzijds van belang om inzicht te krijgen in de verschijningsvorm en het functioneren van een gebied. Anderzijds is een inventarisatie van beleidsdocumenten nodig omdat deze documenten immers het kader vormen voor de toekomstige ontwikkeling van een gebied.

Hoofdstuk 2 gaat in op de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. Door eerst in te gaan op de ontstaansgeschiedenis van het gebied wordt de huidige verschijningsvorm voor een belangrijk deel verklaard. Vervolgens wordt aandacht besteed aan de in het plangebied voorkomende bebouwing en het gebruik van de ruimte.

In hoofdstuk 3 passeren de voor het plangebied relevante beleidsdocumenten de revue. Sommige beleidsdocumenten zijn gebiedsgericht zoals het Structuurplan Haarlem 2020 en het Spaarneplan. Andere beleidsdocumenten hebben een meer thematische invalshoek, zoals het Haarlems Verkeers- en Vervoersplan, de Woonvisie en het Integraal Waterplan Haarlem. Per document wordt kort samengevat welke kaders er voor de inrichting en/of voor de functies in het plangebied zijn vastgelegd.

In hoofdstuk 4 wordt aangegeven hoe de inventarisatie van de bestaande situatie en de beleidsdocumenten, zoals beschreven in de hoofdstukken 2 en 3, vertaald zijn naar de gebiedsvisie. In dit hoofdstuk wordt de gebiedsvisie ook vertaald naar concrete uitgangspunten voor planontwikkeling.

In hoofdstuk 5 wordt geïnventariseerd voor welke delen van het plangebied initiatieven liggen, wat de stand van zaken van deze initiatieven is en hoe deze zich verhouden tot de gebiedsvisie. Ook zullen in dit hoofdstuk locaties besproken worden die zich lenen voor herbestemming en waar de mogelijkheden daarvan ook al eens zijn onderzocht. Tot slot wordt in dit hoofdstuk op de reconstructie van de Spaarndamseweg ingegaan. De herinrichting van de Spaarndamseweg biedt interessante mogelijkheden voor verbetering van het leefklimaat. In hoofdstuk 6 wordt de financieel-economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke haalbaarheid beschreven.

2 BESCHRIJVING VAN HET GEBIED

2.1 HISTORISCHE SCHETS

De Spaarndamseweg kent een bijzondere ontstaansgeschiedenis. De ruimtelijk-functionele opbouw van het bestemmingsplangebied heeft zijn oorsprong in de late 19^e eeuw. De nieuwe industriële bedrijvigheid kon toen niet meer in de oude stad terecht en zich vestigde langs de oevers van het Noorder Buiten Spaarne. Zo vestigde in 1850 de meekrapfabriek Hollandia zich ten noorden van de Vrouwehekstraat in de voormalige tuin van de buitenplaats Het Klooster. Deze fabriek was waarschijnlijk gelegen tussen de Vrouwehekstraat en de Paul Krugerkade. In 1880 verhuisde de fabriek naar de andere kant van het Spaarne.

In 1880 begon Thomas Figeo met het bouwen van baggermolens op de plaats ten noorden van de Vrouwehekstraat. In 1883 begon Thomas Figeo aan het Spaarne een scheepswerf: "werf Conrad" genaamd. De industriële ontwikkeling van Nederland, waaronder ook Haarlem, begon pas echt in het begin van de twintigste eeuw. Zo werd er verder langs de Spaarndamseweg de Haarlemse Sodafabriek gevestigd. Na de eerste wereld oorlog werden tal van nieuwe bedrijven opgericht en breiden veel bestaande bedrijven uit. Er ontstonden langs de Spaarndamseweg margarine fabrieken, chemische fabrieken, cacao-chocolade fabrieken en andere voedings- en genotmiddelenbedrijven.



kaartfragment uit 1920

Omstreeks 1900 werden - ook buiten de oude stad - op verschillende plaatsen nieuwe woonbuurten gebouwd. In Haarlem-Noord begon men daarmee nabij de Schoterweg, maar deze woongebieden groeiden hier uit in de richting van het Spaarne. De verschillende industriële complexen die gelegen waren aan het Spaarne werden gaandeweg ingesloten door woonbebouwing. Vooral in het stratenpatroon van de Transvaalbuurt is die ontwikkeling goed af te lezen: de regelmaat die aan de westkant en centraal in het gebied gevonden wordt, verdwijnt in de buurt van het Spaarne. De bedrijven die daar lagen, waren immers zeer verschillend van afmetingen. In de loop van de 20^e eeuw is een aantal bedrijven verdwenen om plaats te maken voor woningbouw. De huizen van de Tafelbergstraat zijn bijvoorbeeld veel nieuwer dan die in de omgeving.

Het plangebied was vroeger niet op Haarlems grondgebied gelegen maar van de gemeente Schoten. Op 1 mei 1927 werd de gemeente Schoten geannexeerd door de gemeente Haarlem.

Wat betreft de infrastructuur doen er vooral na 1950 grote veranderingen voor. In die tijd wordt de Waarderbrug aangelegd ook wordt de jachthaven aangelegd en wordt de binnenhaven van de "Werf Conrad" gedempt. Hier bevinden zich de Paul Krugerkade en de huidige Werfstraat. Verder verdwijnen de gebouwen van de gasfabriek en tussen 1983 en 1992 worden nabij de Kedoestraat en de Bandoengstraat een groot aantal flats afgebroken en een aantal nieuwe flats gebouwd.

Rond de Paul Krugerkade is in de laatste helft van de twintigste eeuw grootschalige detailhandel ontstaan. De meest recente ontwikkeling is die van de zogeheten Spaarneboog. Zo - in het kort geschetst - ontstond de situatie die we op dit moment aantreffen. Langs de Spaarndamseweg hebben zich verschillende functies ontwikkeld, industrieontwikkeling,



tewaterlating bij werf Conrad



kadastrale kaart

groothandel, detailhandel, woningbouw zowel laag- als hoogbouw. De nog aanwezige restanten van het industrieel verleden zijn de Union chocoladefabriek, de Sonneborn parafinefabriek (voorheen Witco) en het braakliggende Deliterein waar in vroegere tijden de gasfabriek heeft gestaan. De bijzondere ontstaansgeschiedenis van de Spaarndamseweg manifesteert zich toch vooral in de rommelige ruimtelijke opbouw. Die rommeligheid is er niet minder op geworden door de incidentele nieuwbouwprojecten in de laatste decennia van de 20^e eeuw.

2.2 DE BEBOUWING

In de ruimtelijke opbouw van het gebied is de in 2.1 geschetste ontwikkeling zichtbaar. Op de plekken waar bedrijven gevestigd waren – of nog steeds zijn – is sprake van grotere eigendommen, relatief grootschalige bebouwing, en ook grotere bouwblokken. Alle resterende ruimte die geen bedrijfsbestemming had werd gaandeweg – vooral in de periode 1920-1940 – ingevuld met een veel kleinschaliger woonbebouwing.

Binnen dit algemene beeld hebben zich intussen al diverse mutaties voorgedaan.

- Al vóór WOII werd een groot bedrijfscomplex ten noorden van de Reitzstraat vervangen door woningbouw (Tafelbergstraat en Pieter Maritzstraat);
- in de tweede helft van de 20^e eeuw werd een aantal bedrijven vervangen door flatgebouwen: de Henda-flat, de flat Heeremans & Van Leuven, en later de studentenflat op de plek van Visno;
- vroeg-naoorlogse flatblokken in de omgeving van het Nieuw Guineaplein werden in de jaren 90 vervangen door eengezinshuizen;
- in het oog lopend is de vervanging van de industriële bebouwing ten zuiden van de Paul Krugerkade door een grootschalig complex voor detailhandel: Spaarneboog; en
- op sommige plaatsen is de bedrijvigheid verdwenen, maar nog niet door nieuwe bebouwing vervangen.

Al met al is aan de Spaarndamseweg een bebouwingsbeeld ontstaan dat als rommelig en onevenwichtig moet worden gekenschetst. Een heldere regie bij de totstandkoming van de diverse veranderingen heeft duidelijk ontbroken.

In het plangebied zijn geen rijks-provinciale of gemeentelijke monumenten gelegen. De gemeente Haarlem heeft een inventarisatielijst voor mogelijke toekomstige gemeentelijke monumenten opgesteld. De onderstaande panden worden vermeld op deze inventarisatielijst.

- Paul Krugerkade 45
- Paul Krugerkade 47
- Spaarndamseweg 404-422
- Spaarndamseweg 524-594

2.3 HET GEBRUIK

Wonen

Het plangebied heeft een vrij eenzijdig opgebouwd woningbestand: in hoofdzaak vrij kleine aaneengesloten woningen met twee verdiepingen, al dan niet met kap of bijgeplaatste derde verdieping (met plat dak of kap). De woningen zijn in redelijke staat en er is sprake van veel particulier bezit.

In het plangebied bevinden zich een hoge studentenflat en een klein complex voor ouderenhuisvesting “De Goede Hoop” genaamd. In het Spaarne liggen ter hoogte van de Obistraat en de Zaanenstraat enkele woonschepen. In het uiterste noorden van het plangebied liggen meerdere woonschepen.

Detailhandel

Naast enkele vestigingen aan de Spaarndamseweg zijn de meeste detailhandelsvoorzieningen geconcentreerd aan de zuidzijde van het plangebied. Vooral in het carré van Spaarndamseweg, Werfstraat en Paul Krugerkade, de zogeheten ‘Sparneboog’, zijn diverse grote winkels gevestigd die voornamelijk gericht zijn op de verkoop van volumineuze goederen. Zij hebben veelal een wijkoverstijgende functie. Aan de totstandkoming van deze concentratie is destijds medewerking verleend vanuit het idee dat dit soort winkels geen werkelijke concurrentie betekenen voor winkelgebieden zoals binnenstad en Generaal Cronjéstraat.

Dienstverlening en kantoren

Binnen het plangebied zijn ook verschillende bedrijven gevestigd die een dienstverlenings- of kantoorfunctie hebben. In het carré Spaarneboog is een kleine cluster van bedrijven met een kantoorfunctie.



functiekaart

Bedrijven

In het plangebied zijn verschillende bedrijven gevestigd die mogelijk van invloed zijn op de planontwikkeling. Vanuit het oogpunt van hinder en gevaar zijn deze bedrijven van invloed op hun omgeving. Hinder of gevaar kan voorkomen uit milieuaspecten zoals geur, stof of geluid maar kan bijvoorbeeld ook worden veroorzaakt door de verkeersaantrekkende werking van het bedrijf. Deze bedrijven kunnen niet zomaar met andere functies gemengd worden. Bij ontwikkelingen in het gebied moet rekening gehouden worden met deze bedrijven en bij nieuwe ontwikkelingen dienen de nieuwe functies verantwoord ingepast te worden.

ADRES	TYPE BEDRIJF
Paul Krugerkade 8	broodfabriek Quality Bakers
Spaarndamseweg 466	bewerken technische en medicinale vaselines Sonneborn
Paul Krugerkade 45	smelting en vorming van chocolade Union
Paul Krugerkade 51	warenhuizen, bouwmarkten e.d. Vomar
Spaarndamseweg 214	bouwmarkt Filippo
Spaarndamseweg 302	benzineservicestation
Spaarndamseweg 380	handel in auto's, reparatie- en servicebedrijf >300 m ²

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen.

Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied Spaarndamseweg e.o. is een aantal specifieke maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Het betreft functies die hun doelstelling(en) verbonden hebben aan de samenleving.

LOCATIE	OMSCHRIJVING
Obistraat (Zaanennoord)	peuterspeelzaal 't Cirkeltje
Nieuwe Landstraat	school v speciaal voortgezet onderwijs 'De Schelp'
Nelson Mandelapark	buurtcentrum De Fjord
Obistraat (Zaanennoord)	naschoolse opvang Maraboe
Paul Krugerkade 4	Stichting Kinderopvang Spaarne (SKOS)

Daarnaast zijn er verspreid door de buurt diverse praktijken aan huis zoals onder anderen artsen, fysiotherapeuten, pedicures. De aanwezige maatschappelijke voorzieningen zijn grotendeels buurtoverstijgend, maar hebben voldoende draagvlak binnen de buurt.

Recreatie-, sport- en speelvoorzieningen

In het plangebied is een klimmuur en een fitnesscentrum gevestigd. In het noorden van het plangebied zijn een kanovereniging en een hengelsportvereniging gesitueerd. In het plangebied zijn ook twee scoutingverenigingen actief. Op de hoek Zaanenstraat/Spaarndamseweg is de speelplaats Zaanennoord gelegen. Deze grenst direct aan een drukke weg. Voor de jongste kinderen ligt deze speeltuin niet bepaald gunstig. Voor een deel van de Transvaalbuurt heeft speeltuin Elba aan de Lucas Meijerstraat een belangrijke functie. Het Nelson Mandelapark biedt met name voor het zuidelijk deel van de Transvaalbuurt speelmogelijkheden in de openbare sfeer (groen en verhard). Nadeel is dat de Paul Krugerkade tussen de grootste deel van de Transvaalbuurt en het Nelson Mandelapark een barrière is.

Nutsvoorzieningen

In het noorden van het plangebied is een 50 kV station gesitueerd. Dit 50 kV station zal over enkele jaren waarschijnlijk worden vervangen door een ander (kleiner) schakelstation.

2.4

DE OPENBARE RUIMTE

Al vaker is betoogd dat het Spaarne in de stad de grootste aaneengesloten openbare ruimte is. Hoe dan ook is het Spaarne, samen met de Spaarndamseweg, een gegeven dat zeer bepalend is in het beeld van het plangebied en de positie daarvan in de stad.

Het Spaarne is in het zuidelijke gedeelte recht en relatief smal. Samen met de steenachtige begrenzing heeft het Spaarne hier een kanaalachtige verschijning. Ten noorden van de Waarderbrug verbreedt het Spaarne zich en is er ook een meer groene omlijsting waardoor het hier ook meer als echte rivier overkomt.



breedte westelijke oever



groenstructuur

Ook de Spaarndamseweg zelf vertoont over de loop van de twee kilometer tussen Prinsenbrug en jachthaven verschillende gezichten. Dat heeft niet alleen te maken met de flankerende bebouwing, maar vooral met de breedte, de inrichting en het drukke verkeersbeeld. Ten zuiden van de Waarderbrug is de beschikbare ruimte tussen walmuur en bebouwing relatief klein; en deze ruimte wordt voor een groot deel in beslag genomen door het asfalt van de rijweg. Voor voetgangers, fietsers en geparkeerde auto's is er weinig ruimte. Ten noorden van de Waarderbrug is het aantal auto's aanmerkelijk groter, maar toch ervaart men het verkeer hier als minder hinderlijk en dominant doordat naast het rijdende verkeer méér plaats is ingeruimd voor andere activiteiten en voor groenvoorzieningen. Dit heeft te maken met, ten eerste, het gegeven dat het profiel hier aanmerkelijk breder is en, ten tweede, dat hier noordelijk van de Zaanenstraat al een reconstructie van de weg heeft plaatsgevonden die de voor de auto ter beschikking staande ruimte heeft gereduceerd.

Kenmerkend voor de Spaarndamseweg is dat het een lange weg is met haaks daarop vele zijwegen die voor de ontsluiting van de achterliggende buurten zorgen. Niet alle zijwegen zijn tweerichtingverkeer, dit heeft mede te maken met de behoefte aan parkeerplaatsen in de smalle straten. Het Spaarne is ter hoogte van de Prinsenbrug ongeveer 70 meter breed. Ter hoogte van de jachthaven heeft het Spaarne een breedte van ongeveer 200 meter.

Ook de westelijke oever – de Spaarndamseweg – verbreedt zich naar het noorden. Op het meest smalle deel is de oever 23½ meter breed en ter hoogte van de jachthaven 45 meter.

2.5 SAMENVATTEND BEELD

a In de afgelopen decennia is aan de Spaarndamseweg een transformatieproces te zien waarbij industriële complexen verdwijnen die deels zijn vervangen door woningbouw in uiteenlopende gedaanten, en door een detailhandelsconcentratie met een supermarkt en winkels met merendeels volumineuze goederen. Dit transformatieproces is nog steeds gaande.

b De Spaarne-oever blijkt in toenemende mate van belang voor activiteiten in de toeristische-recreatieve sfeer.

c In het gebied tussen de Spaarndamseweg en de Rijksstraatweg, d w z het plangebied en daaraan grenzende delen van Transvaalbuurt en Indische Buurt is de woonfunctie dominant. Aan en nabij de Spaarndamseweg resteren nog enkele grotere bedrijfseenheden. Voor het overige vinden we in het gebied, behalve het winkelgebied aan de Generaal Cronjéstraat, slechts een beperkt aantal verspreid gelegen kleinschalige bedrijven en andere niet-woonfuncties.

d Parallel met het onder a bedoelde transformatieproces heeft de Spaarndamseweg zich, vooral door de algemene toename van het autoverkeer, ontwikkeld tot een stuk openbare ruimte waarin het autoverkeer zeer dominant aanwezig is.

e Het gebied tussen de Spaarndamseweg en de Rijksstraatweg, is een van de meest groenarme delen van Haarlem. Het Nelson Mandelapark is hier de enige groene openbare ruimte van enige omvang; voor het overige is er slechts een beperkt aantal kleine pleintjes en plantsoentjes in dit gebied te vinden.

f Het bij a genoemde transformatieproces heeft aan de Spaarndamseweg geleid tot een op dit moment rommelig en onevenwichtig bebouwingsbeeld. Samen met de dominante verkeersfunctie en de verschijningsvorm van de Waarderpolder maakt dit het plangebied binnen Haarlem tot het minst aantrekkelijke deel van de Spaarne-oeveren.

In dit hoofdstuk wordt het voor het plangebied relevante beleid beknopt weergegeven.

Toekomstvisie Haarlem (1999) + OPH (2004)

In het kader van het Grote Steden Beleid heeft de rijksoverheid aangegeven dat het voor de leefbaarheid in steden van belang is dat gemeenten een visie ontwikkelen op de toekomst van de stad. In het kader hiervan heeft de gemeente Haarlem een visie ontwikkeld: de Toekomstvisie Haarlem. Daarin zijn speerpunten benoemd waar Haarlem zich de komende jaren op richt. Voor een concretere vertaling van deze speerpunten wordt vierjaarlijks het *Ontwikkelingsprogramma Haarlem (OPH)* opgesteld. Hierin staan concrete doelen vermeld die gerealiseerd moeten worden om met name de economische, toeristische en culturele functies (verder) te ontwikkelen kunnen worden. Het plangebied Spaarndamseweg valt niet binnen deze zones.

Structuurplan Haarlem (vastgesteld in 2005)

In het Structuurplan Haarlem zijn de in het OPH vastgelegde ambities voor duurzaam goed wonen, zakelijke dienstverlening, cultuur en toerisme ruimtelijk vertaald. Het structuurplan legt voor de periode 2005 tot 2020 op hoofdlijnen de ambities en wensen vast die alles te maken hebben met ruimte en de verdeling van ruimte in Haarlem. Voor de grotere opgaven richt het structuurplan op een beperkt aantal gebieden waar qua ruimte en bereikbaarheid potenties liggen, de zgn verandergebieden en knooppunten. Het plangebied ligt in het verandergebied Spaarne-Noord. Het verandergebied Spaarne-Noord beslaat zowel de oost- als de westoever van het Noorder Buiten Spaarne. Het Structuurplan gaat voor beide oevers uit van een stedelijk karakter, met aan de Spaarndamseweg multifunctionaliteit en aan de Waarderpolderkant een bedrijfskarakter. Voorgesteld wordt om aan de Spaarndamseweg de bebouwing te intensiveren met de functies wonen, werken, groothandel en vrijetijdsvoorzieningen. De niet-woonfuncties komen langs de Spaarndamseweg op de 1^e en eventueel 2^e bouwlaag en daarboven uitsluitend wonen. Tevens wordt aangegeven dat de grootschalige detailhandel bij de Spaarneboog beperkt kan uitbreiden.

Het Structuurplan geeft als uitgangspunt voor wonen aan dat de zone Spaarndamseweg voor tenminste 50% uit wonen bestaat. Dit wordt haalbaar geacht omdat bij een groot deel van de ontwikkelingen gestapelde bouw uitgangspunt is en vanaf de tweede en eventueel derde bouwlaag wonen de functie is. In eventuele nieuwbouw in de zijwegen wordt voorgesteld om ruimte te reserveren voor atelierwoningen. Wanneer de jachthavens aan de kop van de Spaarndamseweg worden verplaatst dan wordt voorgesteld de locatie van de jachthavens te benoemen als zoeklocatie voor de ontwikkeling van 'wonen-op-water'.

Het Structuurplan stelt dat bij de herontwikkeling van de Spaarndamseweg, het uitgangspunt is om de sociaal-maatschappelijke functie te versterken. Omdat in Haarlem Noord vrij weinig 'woonzorgzones' zijn, is vestiging van appartementen voor senioren in combinatie met nabij gelegen zorgvoorzieningen kansrijk. Dit heeft ook een positief effect op de mogelijkheid voor ouderen in achtergelegen woongebieden om van die voorzieningen gebruik te maken.

In het Structuurplan wordt aangegeven dat met de aanleg van een Oostweg en de oeververbinding over het Spaarne, de zogeheten Schoteroogbrug, de verkeersdruk op de Spaarndamseweg zal verminderen. Door de afnemende verkeersdruk op de Spaarndamseweg ontstaat meer ruimte voor ander gebruik van de oever, bijvoorbeeld als parkfunctie en ontmoetingsruimte voor de naastgelegen groenarme buurten. Ook komt ruimte vrij voor het inrichten van een oeverstrook voor recreatie. Aangegeven wordt dat drijvende publieksfuncties (hotelboot, kinderdagverblijf) in dit beeld passen.

De gewenste beeldkwaliteit die in het Structuurplan voor de Spaarndamseweg wordt geschets is een boulevard met stedelijke wanden (hogere gevel) met in een bepaald ritme een aantal architectonische accenten (hoger dan 10 lagen). Ook moet de oriëntatie op het water daarbij aandacht krijgen. De bebouwingsintensiteit en hoogte mogen zuidelijk van de Waarderbrug ('het kanaal') toenemen. Aangegeven wordt om dit deel uitdrukkelijk stedelijk in te richten c.q. te bebouwen met nadruk op verhardingen (oevers als kade). Voor het deel noordelijk van de Waarderbrug (de 'rivier') wordt aangegeven dit in te richten c.q. bebouwen met meer nadruk op aanwezigheid van groen en zoveel mogelijk groene oevers. Het Structuurplan stelt verder dat langs de hele Spaarndamseweg de onderste bouwlagen als plint een constante factor kunnen worden die qua maatvoering verwijst naar de op verschillende plaatsen aanwezige woningbouw uit het interbellum. De zijwegen naar het achterliggende woongebied kunnen (visueel) aansluiten op de nieuwe ontwikkelingen door toevoegen van middelhoogbouw die geleidelijk naar laagbouw verloopt. Het patroon van zijwegen en de inrichting daarvan is van belang om de omliggende buurt toegang te geven tot de Spaarneoever.

Spaarneplan (1995)

Bij het opstellen van het structuurplan is ondermeer gebruik gemaakt van het Spaarneplan. Het Spaarneplan is een structuurvisie voor het Spaarne, opgesteld door de gemeenten Haarlem en Heemstede. Daarin komen – na algemene beleidsintenties – ambities per deelgebied aan de orde. Het plangebied Spaarndamseweg e.o. valt in Deelgebied 9 - Spaarndamseweg en Waarderpolder. De ambitie van het Spaarneplan voor dit deelgebied is vierledig.

- Nieuwe ontwikkelingen moeten voor beide oevers in samenhang worden gezien en gelijk op gestalte krijgen.
- De Spaarndamseweg moet wezenlijk onderdeel worden van de aangrenzende woonbuurten.
- De bedrijven in de Waarderpolder moeten gericht zijn op het Spaarne.
- Het wordt gewenst geacht om bij nieuwbouw aan de Spaarndamseweg uit te gaan van het bouwen op een 'plint'. Bij de vaststelling van het Spaarneplan is gekozen voor een scenario waarin de nadruk ligt op de versterking van de woonfunctie maar waarin tevens ruimte is voor bedrijven, verzorgende en recreatieve functies. Bedrijvigheid en commerciële functies worden in de eerste twee bouwlagen toegestaan.

Groenstructuurplan (1991)

Het groenstructuurplan is opgesteld met als uitgangspunt; het tot stand brengen en in stand houden van een kwalitatief hoogwaardig buitenmilieu dat voorziet in de maatschappelijke behoeften. Het beleid voor het groen is erop gericht dat grote groengebieden met elkaar verbonden zijn. In dit verband wordt het Spaarne gezien als centrale ruimtelijke 'drager' van Haarlem. De specifieke kwaliteit van het Spaarne wordt gevormd door de grote maat en de continuïteit van het water waarborgt duurzame openheid. Het Groenstructuurplan beoogt een groene invulling en reconstructie van de Spaarneoevers. Deze groene invulling kan compensatie bieden aan de grote tekorten aan woonomgevinggroen in de aangrenzende buurten en tevens de recreatieve mogelijkheden bevorderen.

De woonbuurten Patrimoniumbuurt, Transvaalbuurt, Indischebuurt zuid en Indischebuurt noord kennen tekorten op alle groenniveaus d.w.z. stadsdeelgroen, wijkgroen, buurtgroen en blokgroen. Wat betreft het buurtgroen, is het Mandelapark het buurtpark voor de Transvaalbuurt. Door de dichte bebouwing en het vrijwel ontbreken van privétuinen (voortuinen) is de behoefte aan buurt- en blokgroen in de Patrimoniumbuurt, Indischebuurt zuid en Indischebuurt noord groot. Voor wijkgroen zijn de buurten aangewezen op het Schoterbos en het Kenaupark.

Het groenstructuurplan beoogt een groene invulling en reconstructie van de Spaarneoevers. Deze groene invulling kan compensatie bieden aan de tekorten aan woonomgevinggroen in de achterliggende buurten en de recreatieve mogelijkheden bevorderen.

Detailhandelsnota (2001)

In de detailhandelsnota (2001) wordt onderscheid gemaakt in vier deelgebieden van de detailhandel:

1. De binnenstad; waar het accent ligt op het recreatieve winkelen
2. De stadsdeelcentra; met name gericht op verkoop van niet-dagelijkse goederen

3. De kleinere winkelcentra; waar met name dagelijkse goederen worden aangeboden

4. De grootschalige detailhandel; voor doelgerichte aankopen.

Voor deze vier deelgebieden worden in de detailhandelsnota beleidsvoorstellen gedaan. In het winkelcentrum Spaarneboog is grootschalige detailhandel gevestigd. Met betrekking tot grootschalige detailhandel wordt in de detailhandelsnota aangegeven dat er een terughoudend beleid wordt gevoerd ten aanzien van grootschalige detailhandelsconcentraties van 40.000 m². De Spaarneboog wordt aangewezen als locatie waar grootschalige detailhandel beperkt kan uitbreiden. Bij uitbreiding van detailhandel in volumineuze goederen heeft thematisering de voorkeur.

Haarlems Verkeers- en vervoerplan (HVVP) (2003)

In het HVVP is een categorisering van het wegennet aangegeven om binnen de stad grote stadsleefgebieden te maken. Dit zijn gebieden waarin, ter wille van het leefgenot, geen gebiedsvreemd autoverkeer wordt toegelaten. Deze gebieden worden ontsloten door zgn gebiedsontsluitingswegen, type A en type B. De Spaarndamseweg – op dit moment gebiedsontsluitingsweg type A – kan met de komst van de Oostweg worden ingericht als type B. Hierdoor ontstaat ruimte voor een kwaliteitsimpuls van de Spaarne-oever. Tevens kan er meer kwaliteit voor de fiets worden gerealiseerd. De Zaanenstraat en de Jan Gijzenkade behoren ook tot de categorie B wegen. Spaarndamseweg, Hertzogstraat, Transvaalstraat, Zaanenstraat, Spaarnhovenstraat en de Jan Gijzenkade maken deel uit van het fietsnetwerk.

Integraal Waterplan Haarlem (2004)

Centrale doelstelling van het Integraal Waterplan is het creëren van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Om ervoor te zorgen dat het Haarlemse waternetwerk bestand is tegen klimaatsverandering (toename neerslag) en opsteldelijking (toename oppervlak), is ruimte voor oppervlaktewater nodig. Ruimte voor extra oppervlaktewater kan worden gevonden door het verbreden van bestaande watergangen, het graven van nieuwe watergangen en het weer open leggen van gedempte grachten.

Doelstelling voor het oppervlaktewater voor de periode tot 2015 is het creëren van een veilig watersysteem met voldoende afwaterend en bergend vermogen, een adequate doorstroming en maximale benutting van gebiedseigen water. Als streefbeeld heeft de gemeente voor ogen een verbeterd waternetwerk dat uitgebreid is met nieuw water.

Het integraal waterplan geeft voor 2015 en 2050 streefbeelden voor het waternetwerk van Haarlem aan. In streefbeeld voor 2050 is ter hoogte van de Transvaalstraat en ter hoogte van de Paul Krugerkade een nieuwe watergang opgenomen. De nieuwe watergang ter hoogte van de Transvaalstraat kan via de Spaansevaart straat verbonden worden met het water van de Algemene begraafplaats Kennermerland. De nieuwe watergang

ter hoogte van de Paul Krugerkade kan verbonden worden met de Ripperdasingel.

Een algemene regel met betrekking tot de waterkwantiteit is het compenseren van een eventuele toename van verharding. Indien verharding in een gebied toeneemt zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als gevolg van de toegenomen verharding te voorkomen. Rijnland stelt als richtlijn dat minimaal 15% van de toename aan verharding gecompenseerd dient te worden in de vorm van open water. Het uiteindelijk te compenseren oppervlak hangt af van overige maatregelen die de waterhuishouding in een gebied ten goede kunnen komen, zoals het vertragen afvoeren van hemelwater.

Om de waterkwaliteit te verbeteren worden in het Integraal Waterplan de maatregelen afkoppelen van hemelwater, toepassen van duurzame bouwmaterialen en het baggeren van Haarlemse watergangen voorgesteld.

Wat de gebruiksmogelijkheden van het Spaarne betreft liggen er kansen om de waterrecreatie te stimuleren. Het Spaarne is een hoofdvaaroute in Haarlem en wordt aangeduid als zone voor watergebonden recreatie.

Woonvisie Haarlem 2006-2012

In de woonvisie wordt gekozen voor de vier speerpunten: méér, beter, dynamischer en betaalbaarder.

- Tegenover het (landelijk, provinciaal, regionaal en stedelijk) woningtekort zet Haarlem voor de komende jaren sterk in op productie.
- Tegenover verschraling en eenzijdigheid kiest Haarlem voor vernieuwing, differentiatie, toegankelijkheid en leefbaarheid.
- Tegenover de huidige starheid van de woningmarkt zoekt Haarlem naar meer dynamiek en mogelijkheden om de doorstroming te bevorderen.
- Tegenover marktwerking, het vrijgeven van de huren voor een deel van de voorraad (liberalisatie) en de mogelijkheid van buurten, op behoud van de kernvoorraad, regulering van introductie van marktconforme huren en de verkoop van huurwoningen.

Coalitieakkoord Haarlem 2006-2010

Met het Rijk en de provincie zijn afspraken gemaakt omtrent de omvang van de woningproductie in Haarlem. In de periode 2005-2009 moeten er in Haarlem 5.000 nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd. Het plangebied speelt een rol in het realiseren van deze woningbouwopgave.

Uitgangspunten bij de woningbouwproductie zijn:

- Waar mogelijk wordt gekozen voor renovatie in plaats van sloop/nieuwbouw.
- Bij de keuze voor sloop of renovatie geldt dat alleen besloten kan worden tot sloop wanneer sloop daadwerkelijk het volkshuisvestelijke belang dient dan wel om woontechnische redenen noodzakelijk is.

- Inzet is om het totale nieuwbouwwolume te laten bestaan uit eenderde sociale huur- en koopwoningen en tweederde middeldure en dure huur- koopwoningen. Het streven is erop gericht om binnen het contingent sociale huur- koopwoningen minimaal de helft aan sociale huurwoningen te realiseren.
- Deze afspraak heeft betrekking op het totale woningbouwprogramma; op projectniveau zijn afwijkingen mogelijk omdat dit bijvoorbeeld de differentiatie van wijken ten goede komt.

Samengevat zijn voor het plangebied Spaarndamseweg de volgende beleidsuitgangspunten van belang voor de gebiedsvisie en het bestemmingsplan:

- Versterken van de woonfunctie met tevens ruimte voor bedrijven, verzorgende functies en vrije tijdsvoorzieningen.
- Zo veel mogelijk intensiveren van het ruimtegebruik.
- De grootschalige detailhandelsconcentratie tussen Paul Krugerkade en Werfstraat kan beperkt worden uitgebreid.
- Aan de Spaarndamseweg wordt bij nieuwbouw de beganegrondlaag bestemd voor niet-woonfuncties.
- Versterken van de sociaal-maatschappelijke functie.
- Bevorderen dat de Spaarndamseweg wezenlijk onderdeel wordt van de aangrenzende woonwijken
- De bouw van de Schoterbrug en de aanleg van de Oostweg worden als gegeven beschouwd.
- Bevorderen groene en recreatieve invulling van de Spaarneoever (parkfunctie, ontmoetingsfunctie, recreatie)
- Verbeteren beeldkwaliteit van de Spaarndamseweg als boulevard met stedelijke wanden. Wezenlijk onderdeel daarvan is op verscheidene plaatsen de bestaande woningbouw uit het interbellum.
- Toestaan van verschillende architectonische accenten (hoger dan 10 bouwlagen) aan de Spaarndamseweg
- Verharde oever (kade) ten zuiden van de Waarderbrug en groene oever ten noorden van de Waarderbrug
- Nieuwe ontwikkelingen op de westelijke Spaarneoever moeten gelijkop gestalte krijgen met de oostelijke Spaarneoever.

4 VISIE

In dit hoofdstuk geven wij aandacht aan de ruimtelijke kwaliteit van de zone langs het Noorder Buiten Spaarne en de perspectieven die daaraan kunnen worden verbonden, eerst in algemene zin en daarna uitgewerkt naar aspecten van ruimtelijke kwaliteit. Dit hoofdstuk zal afgesloten worden met criteria voor planontwikkeling.

4.1 NAAR EEN BETER VERBLIJFSKLIMAAT

De Spaarndamseweg is op dit moment in de eerste plaats verkeersgebied. Op deze weg rijden dagelijks duizenden auto's doordat een aantal belangrijke relaties in de regio logischerwijs op deze route geconcentreerd zijn. Dat zijn de relaties tussen Haarlem-Noord en de IJmond aan de ene kant en de Haarlemse binnenstad, de Waarderpolder en Amsterdam/Schiphol aan de andere kant. Bovendien ligt aan de Spaarndamseweg het winkelcentrum Spaarneboog dat flink wat volk aantrekt. De zware verkeersfunctie van de Spaarndamseweg, die ook duidelijk in de huidige inrichting – met zijn brede wegprofiel – tot uitdrukking komt, heeft over flinke delen van de lengte andere denkbare functies weggedrukt of ook fysiek onmogelijk gemaakt. Op dit moment worden concreet voorbereidingen getroffen voor de bouw van een brug nabij de Spaarndammerbrug en de jachthaven, de Schoterbrug. Daarmee komt het moment naderbij waarop naar verwachting een aanzienlijk deel van de huidige verkeersbewegingen op de Spaarndamseweg zich naar de nieuwe oeververbinding en de wegen door de Waarderpolder zal verplaatsen. Daarmee ontstaat – in zowel letterlijke als figuurlijke zin – ruimte om het klimaat langs de Spaarndamseweg te verbeteren. Door versmalling van de rijweg ontstaat de mogelijkheid om behalve vrijliggende fietspaden ook een wandelstrip langs de oever te maken. Deze vormt een stukje 'uitloopgebied' voor de Transvaalbuurt en Indische buurten. Door een dergelijke reconstructie wordt een situatie gecreëerd met meer evenwicht tussen verkeers- en verblijfsfuncties.

Na ingebruikname van de Schoterbrug kan de Waarderbrug een meer beperkte functie krijgen – namelijk alleen voor langzaam verkeer en misschien de bus. Dat zal een aanmerkelijke verbetering betekenen voor met name het gebied bij- en ten noorden van de brug; door het vervallen van de nu omvangrijke stroom auto's de polder in, kan daar ter hoogte van het Deli-terrein de ruimte voor het gemotoriseerde verkeer worden beperkt ten gunste van de eerdergenoemde oeverstrip. De voor ogen staande nieuwe inrichting en ook een verminderd aantal verkeersbewegingen zal het bovendien gemakkelijker maken om de weg over te steken.

Al met al kunnen belangrijke verbeteringen worden bereikt van het woon- en leefklimaat in deze omgeving. Omdat straks de oeverstrook langs het Spaarne voor bewoners een aantal extra's kan bieden, verdient de bereikbaarheid daarvan vanuit de aangrenzende buurten bijzondere aandacht. Voor het gebied rond het Deli-terrein – gelegen in een 'bouwblok' van bijna 300 meter lengte (tussen Transvaalstraat en Floresstraat) – betekent dit dat hier de toevoeging van een openbare verbinding tussen Delistraat en Spaarndamseweg een must is. De aanwezigheid van zo'n doorgang betekent tevens dat het nieuwe woongebied sneller met de bestaande buurt zal vergroeien.

4.2 HET GEBRUIK VAN DE RUIMTE

- Met betrekking tot het verkeer zal een wezenlijke verandering plaatsvinden door de bouw van de Schoterbrug. Na ingebruikname van deze brug zullen verkeersintensiteiten op de Spaarndamseweg verminderen, ook al omdat het de bedoeling is dat de Waarderbrug wordt gesloten voor het autoverkeer. De Spaarndamseweg blijft weliswaar een onderdeel van de hoofdwegenstructuur, maar het karakter zal toch verkleuren van een route met veel doorgaand regionaal verkeer naar een weg die vooral functioneert als gebiedsontsluiting.
- Waar het gaat om de bebouwing langs de Spaarndamseweg zal het proces zich voortzetten waarbij grotere bedrijfseenheden worden vervangen door wooncomplexen met in de beganegrondlaag (en eventueel ook de tweede bouwlaag) ruimte voor kleine en middelgrote bedrijven, kantoren en voorzieningen. Een dergelijke menging van functies wordt vooral nagestreefd in het gedeelte van de Spaarndamseweg zuidelijk van de Zaanenstraat.
- Een geval apart is de concentratie van – grotere – winkelvoorzieningen bij de Paul Krugerkade en de Werfstraat, ook bekend als 'Spaarneboog'. Er is ruimte om deze commerciële concentratie verder te ontwikkelen.
- Zoals in het hart van het noordzuidgerichte Haarlem een lang 'snoer' van (winkel-)voorzieningen te vinden is (Rijksstraatweg/Kruisweg/Grote Houtstraat/Wagenweg), zo kan het Spaarne worden gezien als 'recreatieve as'; vooral in de gedeelten die buiten de bebouwde kom liggen, maar ook in de stad zijn in de nabijheid van het water (en de recreatievaart) tal van recreatieve voorzieningen aanwezig. Zowel in het profiel van de Spaarndamseweg als ook binnen de aanwezige en nieuwe bebouwing is in beginsel ruimte beschikbaar voor de toevoeging van recreatieve voorzieningen.
- Al met al is de Spaarndamseweg voor wat betreft het functionele perspectief primair een bewoonde oever met recreatieve accenten en met – vooral in het zuidelijke deel – een zekere menging van stedelijke functies.

4.3 VERSCHIJNINGSVORM EN BELEVINGSWAARDE

- Bebouwingsbeeld en belevingswaarde van de Spaarndamseweg zijn destijds bij de voorbereiding van het Spaarneplan onderzocht. Het bleek dat juist dit gedeelte van de Spaarneoevers – samen met de overkant, de oever van de Waarderpolder – als onder de maat werd gekwalificeerd. We gaan er van uit dat deze negatieve beoordeling ook op dit moment nog steeds geldig is; wezenlijke veranderingen hebben er in de tussentijd niet plaatsgemaakt. In het verlengde hiervan kunnen we vaststellen dat relatief grote verbeteringen binnen ons bereik liggen. Verbeteringen van het verblijfsklimaat zijn juist hier in meerdere opzichten nuttig; de Spaarndamseweg is potentieel 'uitloopgebied' van de Indische Buurt en de Transvaalbuurt, woonbuurten die binnen Haarlem tot de meest 'versteende' gebieden behoren.
- De vermindering van de hoeveelheid gemotoriseerd verkeer maakt het mogelijk de daarvoor nu beschikbare ruimte te reduceren. Een daarop gericht reconstructieplan is al geruime tijd geleden ontwikkeld en deels (tussen Jan Gijzenvaart en Zaanenstraat) ook uitgevoerd. De ruimte die hiermee ter beschikking komt, wordt gebruikt voor vrijliggende fietspaden en een recreatieve oeverstrook. Het moge duidelijk zijn dat de reconstructie niet alleen een ingrijpende verandering maar vooral ook een aanzienlijke verbetering van het verblijfsklimaat op de Spaarndamseweg met zich mee zal brengen.
- De bebouwing aan de Spaarndamseweg biedt ondanks nieuwe toevoegingen in de afgelopen jaren nog steeds een tamelijk chaotische aanblik. Met het oog daarop zijn in het kader van het Spaarneplan verschillende richtlijnen ontwikkeld die bij nieuwbouw aan de Spaarndamseweg in acht genomen moeten worden. Door het strikt hanteren van deze richtlijnen kan op de langere duur een bebouwingsbeeld ontstaan met meer eenheid en samenhang. In de eerste plaats moet omvangrijke nieuwbouw zodanig worden vormgegeven dat daarin ook de bescheiden schaal van de oudere (en op diverse plaatsen aan de Spaarndamseweg nog lang aanwezige) kleinschalige bebouwing herkenbaar is; we spreken hier over de (bebouwings)plint die in hoogte kan variëren tussen 6 en 10 meter. Een tweede mogelijkheid voor het bereiken van samenhang in het bebouwingsbeeld zou gelegen kunnen zijn in de mogelijkheid om bij nieuwbouw (en ook in het straatmeubilair) te sturen in de keuze van kleuren en materialen. Ten derde kan in het bebouwingsbeeld meer helderheid ontstaan door typische hoogbouw – bebouwing hoger dan tien bouwlagen – in een bepaalde orde te plaatsen. Om een en ander te illustreren is bij deze gebiedsvisie als bijlage een vouwblad toegevoegd. Daarin is het lengteprofiel van de Spaarndamseweg in drie fases weergegeven:
 - in de eerste plaats het huidige beeld;
 - als tweede het beeld dat ontstaat als alle 'plannen in de pijplijn' (zie paragraaf 5.1) gerealiseerd zijn; en
 - een derde beeld dat ook nog de contouren van voor een later moment voorziene projecten weergeeft.

In dit bebouwingsprofiel is een zekere vijfdeling herkenbaar; van zuid naar noord gaat het daarbij om:

1. laagbouw (van Prinsenbrug) tot even voorbij de Rozenhagenstraat;
2. gevarieerde, gemiddeld duidelijk hogere, bebouwing en onbebouwde terreinen tot aan de Reitzstraat;
3. tussen Reitzstraat en Transvaalstraat laagbouw uit het interbellum;
4. van de Transvaalstraat tot bij de Obistraat ook weer een afwisseling van hogere bebouwing en onbebouwde terreinen;
5. noordelijk van de Obistraat bestaat momenteel voornamelijk uit laagbouw met een torentje op de hoek van de Zaanenstraat.

Uitgangspunt is dat met name in het tweede en vierde gedeelte sprake zal zijn van meer omvangrijke nieuwbouw. Op of nabij de uiteinden van deze twee gedeeltes is ruimte voor hoogbouw. Ook in het vijfde gedeelte is ruimte voor hoogbouw.

- Naast aspecten van bouwmassa/bouwvolume verdient ook de kwaliteit van de architectuur aandacht als wezenlijk aspect in de beeldvorming. Basis voor de beoordeling daarvan is vastgelegd in de Welstandsverordening. De Spaarndamseweg is volgens deze verordening gelegen in een zone met welstandsniveau 1; op grond daarvan kunnen aan de architectuur van daar nieuw te ontwikkelen gebouwen de hoogste eisen worden gesteld.

Daarnaast stelt de Welstandsverordening dat voor gebieden waar sprake is van een wezenlijk nieuwe ruimtelijke inrichting, aanvullende welstandscriteria kunnen worden vastgesteld. Dergelijke criteria zijn zowel aanvullend voor alle situaties in het gebied – bij voorbeeld ten aanzien van de in het vorige punt genoemde (bebouwings-)plint – als voor specifieke projectgebieden.

- Voorts geldt er een samenhang tussen hetgeen zich aan de ‘overkant’ van het plangebied – dus in de Waarderpolder – voordoet, en het klimaat aan de Spaarndamseweg. De belevingswerelden op beide Spaarne-oeveren beïnvloeden elkaar.

- Bij herontwikkeling van de locaties die op de concept monumentenlijst staan (Paul Krugerkade 45 en 47 en Spaarndamseweg 404-422) en ook waar nog andere bebouwing van cultuurhistorische betekenis aanwezig is, zal zorgvuldig bekeken moeten worden hoe in geval van een nieuwbouwontwikkeling met de betreffende bebouwing wordt omgegaan.

4.4 CRITERIA VOOR PLANONTWIKKELING

In deze paragraaf worden de uitgangspunten op een rij gezet die van toepassing zijn op iedere nieuwbouwontwikkeling in het plangebied.

BESTEMMINGEN

1. Nieuwbouw voorzover gelegen aan de Spaarndamseweg, de Paul Krugerkade en/of de Werfstraat zal voor wat betreft de beganegrondlaag worden bestemd voor een maatschappelijke en/of commerciële vorm van gebruik die zich goed verdraagt met de woonbestemming die voor alle daarboven gelegen bouwlagen de preferente bestemming is. Met het oog op de wenselijke flexibiliteit is bespreekbaar dat ook de tweede bouwlaag wordt bestemd overeenkomstig de beganegrondlaag.

2. De bestemming detailhandel zal geconcentreerd worden bij het carré Spaarneboog.

3. Algemeen geldt dat het coalitieakkoord aangeeft dat de inzet is om het totale nieuwbouwwolume te laten bestaan uit eenderde sociale huur- en koopwoningen en tweederde middeldure en dure huur- en koopwoningen. In grote lijn dient dit ook voor deze gebiedsvisie te gelden. De nadruk zal, qua prijsklasse, moeten liggen op het toevoegen van woningen in met name de middeldure huur- en koopsector¹.

Op sommige plekken kunnen goedkopere koopwoningen (met name in de buurten achter de Spaarndamseweg) en duurdere huur- en koopwoningen toegevoegd worden (zoals bijv. penthouses). Een zorgvuldige planning en afstemming van diverse woningtypen en prijsklasse is van belang voor de afzetbaarheid.

4. Voor het merendeel van de woningbouw beschrijft de gebiedsvisie het toevoegen van gestapelde woningbouw (appartementen). Er worden veel appartementen gebouwd in Haarlem. Een goede differentiatie is van belang en draagt bij aan Haarlem als prettige woonstad. Er dienen appartementen toegevoegd worden in verschillende grootte (m²), kameraantal, indeling en buitenruimte.

De appartementen die toegevoegd gaan worden, dienen allen volledig toegankelijk te zijn. Zo kunnen mensen die zorg nodig hebben of in de toekomst zorg nodig krijgen, in hun woning blijven wonen. Een buitenruimte is wel van belang. Het water aan de Spaarndamseweg is een meerwaarde voor de woningen langs deze weg. De prijsklasse voor de appartementen aan de Spaarndamseweg zouden vooral in de middeldure huur- en koopsector moeten liggen. Doorstroming kan hierdoor bevorderd worden. Op de hoogste verdiepingen zouden

¹ Middeldure koop: van € 195.000,- tot €275.000,- (prijspeil juli 2007). Middeldure huursector: van €615,- tot €850,- (prijspeil juli 2007). Goedkopere koop is tot €195.000,- (prijspeil juli 2007). Duurdere koop is vanaf € 275.000,- (prijspeil juli 2007). Duurdere huur is vanaf €850,- (prijspeil juli 2007).

penthouses gebouwd kunnen worden in de duurdere prijsklasse. Verder zouden de woningen ruim gebouwd moeten worden, circa 110 b.v.o. m². De appartementen zouden minimaal 3 – 4 kamers moeten hebben. Bij de appartementen die gedacht zijn in de omgeving van de Spaarneboog is een mogelijkheid voor specifieke woonzorgwoningen. Hier zijn de benodigde voorzieningen nabij.

5. Voor de straten en buurten achter de Spaarndamseweg en de zijstraten zou óók op de begane grond woningbouw toegevoegd moeten worden. Er is veel behoefte aan grondgebonden woningen in Haarlem. Stadswoningen² zouden hier prima gebouwd kunnen worden. Qua prijsklasse ligt de nadruk vooral op middeldure huur- en koopwoningen, daarnaast kunnen zowel goedkopere koopwoningen (voor starters) als dure huur- en koopwoningen worden toegevoegd.

PARKEREN EN ONTSLUITING

6. De hoeveelheid parkeerplaatsen die voor een nieuwbouwplan volgens de desbetreffende regelgeving vereist is, moet binnen de grenzen van het betreffende nieuwbouw-complex worden gerealiseerd.

7. De in nieuwbouwplannen te realiseren parkeervoorzieningen krijgen hun in- en uitgang bij voorkeur aan de Spaarndamseweg of aan de Paul Krugerkade.

BEBOUWINGSINTENSITEIT EN VERSCHIJNINGSVORM

8. De te hanteren limiet ten aanzien van de bebouwingsintensiteit kan niet eenduidig worden vastgesteld; iedere plek heeft eigen specifieke omstandigheden die per locatie verschillende bouwhoogten, bouwdiepten en dus intensiteiten mogelijk maken. Die uiteenlopende omstandigheden bepalen dus ook per locatie hoe hoog kan worden gebouwd.

9. Woongebouwen in het deelgebied worden – voorzover deze hoger zijn dan drie bouwlagen – zodanig geleed dat:

- a. de onderste twee of drie bouwlagen (de ‘plint’)
 - in de rooilijn worden geplaatst, en
 - in de beeldvorming als samenhangend tevoorschijn komen;
- b. hogere bouwlagen
 - zich in de architectuur van de bouwlagen in de plint onderscheiden door een teruggelegde positie, een afwijkende gevelopbouw en/of afwijkende kleur en/of materialisering;

10. Met betrekking tot de verschijningsvorm van nieuwbouw aan de Spaarndamseweg zijn specifieke welstandscriteria opgesteld. Deze zijn als *bijlage 4* aan deze Gebiedsvisie toegevoegd.

² Stadswoningen = woningen die qua beukmaat wat smaller zijn, maar wel drie verdiepingen hebben.

5 ZICHT OP UITVOERING

De Spaarndamseweg is het decor voor een aantal plannen die in de komende jaren naar alle waarschijnlijkheid tot uitvoering komen, of daartoe goede kansen bieden. Om daarop nader zicht te krijgen komen ze in dit hoofdstuk in drie categorieën aan de orde:

- plannen waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd, waarvan de uitvoering reeds van start is gegaan of die in een zodanig stadium van voorbereiding verkeren dat wezenlijke veranderingen niet meer zijn te verwachten (paragraaf 5.1)
- locaties die zich zouden lenen voor een herbestemming en waar de mogelijkheden daarvan vaak ook al eens zijn onderzocht (paragraaf 5.2)
- de herinrichting van de Spaarndamseweg (paragraaf 5.3) en het gebruik van de oever

Plannen waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd, waarvan de uitvoering reeds van start is gegaan of die in een zodanig stadium van voorbereiding verkeren dat wezenlijke veranderingen niet meer zijn te verwachten.

Deze projecten zijn:

- A** Schoterbrug + Spaarndamseweg rond nrs 17 en 27
- B** Spaarndamseweg 524-608 ('Archipel' van ElanWonen)
- C** Spaarndamseweg 466 (Sonneborn/vm Witco/vm Crompton)
- E** Spaarndamseweg nabij Waarderbrug (Deliterrein c a)
- H** Spaarndamseweg 82 t/m 118 (zuidelijk van Werfstraat - Woonmij)

Voorts zijn er nog een aantal locaties waarvoor in het verleden al eens is onderzocht wat de mogelijkheden voor een herbestemming zouden kunnen zijn, maar waarvoor totnogtoe nooit een realiseerbaar plan op tafel is gekomen. We hebben het dan over:

- D** Spaarndamseweg 410-422 (bedrijfscomplex, ooit Oud Wijnkopers)
- F** Spaarndamseweg 214 c a (bouwmaterialenhandel Filippo)
- G** Zone Kruger/ Werf
- I** Spaarndamseweg 74-80 (Carpetland + autohandel Alting)

(De letters verwijzen naar bijgaande afbeelding.)



(toekomstige) bouwprojecten in het plangebied

5.1 BOUWPROJECTEN "IN DE PIJPLIJN"

We hebben het hier over plannen waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd, waarvan de uitvoering reeds van start is gegaan of die in een zodanig stadium van voorbereiding verkeren dat wezenlijke veranderingen niet meer zijn te verwachten. Daarom wordt voor wat deze projecten betreft volstaan met een kort signalement.

SCHOTERBRUG + SPAARNDAMSEWEG ROND NRS 17 EN 27 [A]

Signalement

huidige situatie/gebruik:

- Het gebied is – nog – in gebruik als commerciële- en verenigingsjachthaven. Ook zijn hier een kanovereniging en een hengelsportvereniging gevestigd. stand van zaken:
- In 2005 heeft een Europese aanbesteding – volgens het principe van 'design + construct' – plaatsgevonden. Inmiddels is de winnende aannemerscombinatie van start gegaan met de bouw van de brug.
- Indiening van de aanvraag voor de bouw van ca 140 woningen en enige verenigingsgebouwen wordt op korte termijn verwacht.
- Een actueel probleem betreft de vraag waar de ligplaatsen die nu ter plaatse aanwezig zijn – althans in tijdelijke zin – moeten worden opgevangen.

toekomstperspectief:

- Naar verwachting wordt de (Schoter)brug omstreeks 2009 in gebruik genomen.

SPAARNDAMSEWEG 524-608 [B]



signalement

huidige situatie/gebruik:

- Dit project betreft het gebied van Complex 46 van ElanWonen, omfattende 29 eengezinshuizen en 33 boven-/benedenwoningen. ElanWonen wil het complex vervangen, vooral omdat de woningen niet meer aan de eisen van deze tijd voldoen.

stand van zaken:

- Op 6 september 2007 heeft Elan Wonen een aanvraag ingediend voor de bouw van 94 woningen; De vervangende nieuwbouw 'Archipel' behelst 94 woningen – 18 eengezinshuizen en 76 appartementen – en een inbandige parkeervoorziening. Er wordt vooral gebouwd in 3 en 4 bouwlagen; beeldbepalend zijn daarnaast twee torens in 9 bouwlagen.
- Het project heeft een brutovloeroppervlak van 15.428 m²; dat is gemiddeld 164 m² b v o per woning (incl inbandige parkeervoorziening). De vloer/ruimte-index bedraagt (excl openbare ruimte): 2,74.
- Spaarndamseweg 524-594 staat vermeld op de concept monumentenlijst. Er is reeds een sloopvergunning afgegeven.

SPAARNDAMSEWEG 466 [C]



signalement

huidige situatie/gebruik:

- Spaarndamseweg 466 is het adres van de firma Sonneborn, voorheen Witco Chemical en Crompton, een chemische fabriek die een groot deel van het bouwblok tussen Spaarndamseweg en Molukkenstraat beslaat.

stand van zaken:

- Sonneborn heeft het terrein te koop aangeboden. Diverse partijen vroegen intussen bij de gemeente om nadere informatie. Naar verluidt is het terrein inmiddels verkocht.
- De uitgangspunten voor herbestemming en ontwikkeling zijn tevoorschijn gekomen uit een stedenbouwkundige verkenning die in opdracht van Sonneborn en de gemeente is uitgevoerd door de stedenbouwkundige Rein Geurtsen. De uitgangspunten zijn naar aard en strekking aanvaard door B&W (11-09-2007).
 - Op 25 oktober 2007 is er een informatieavond gehouden om aan geïnteresseerden toelichting te geven op de uitgangspunten voor herbestemming. Ook was er de mogelijkheid om een reactie te geven op de uitgangspunten.
 - Op 15 november 2007 zijn de uitgangspunten voor herontwikkeling behandeld in de Commissie Ontwikkeling.
 - De reacties van de Commissie Ontwikkelingen en de reacties nav de informatieavond hebben geresulteerd in een aanpassing van de uitgangspunten voor herontwikkeling. In bijlage 2 zijn de binnengekomen reacties vermeld.

Stedenbouwkundige uitgangspunten voor herontwikkeling:

Programma:

- Realisatie van 100 tot 120 woningen
- Ruime differentiatie aan woningtypen zowel koop als huur.
 - Circa 50 appartementen in gemiddeld 5 bouwlagen aan de Spaarndamseweg
 - Circa 40 grondgebonden woningen op het achterterrein
 - Circa 28 appartementen in een (of twee) woontoren(s)
- Uitgangspunt is om 30% van de woningen uit sociale huur- en koopwoningen te laten bestaan. Wanneer dit op deze locatie onhaalbaar blijkt te zijn moet dit aangetoond worden door de projectontwikkelaar.
- Naast woningbouw zal er minimaal 2000 m² b.v.o. ten behoeve aan kantoorruimte met- en zonder loket functie, praktijkruimte, dienstverlening, maatschappelijk, recreatie of bedrijven worden gerealiseerd.

Parkeren:

- De berekening van de parkeerbehoefte moet voldoen aan de parkeernormering uit de Haarlemse Bouwverordening – *inclusief aanpassing collegebesluit mei 2007* –
- Parkeren moet geheel opgelost worden binnen het plangebied. Het is niet de bedoeling dat de parkeerbehoefte wordt afgewenteld op de omliggende woonwijken.
- Parkeren moet geheel of gedeeltelijk ondergronds opgelost worden. Voorkeur gaat uit naar geheel ondergronds parkeren.

Stedenbouwkundige uitwerking:

- Gemiddeld moet de bouwhoogte aan de Spaarndamseweg 16 meter zijn. De bouwhoogte mag variëren tussen drie en zes bouwlagen.
- Aan de Spaarndamseweg moet de bouwhoogte bij voorkeur variëren.
- Bouwhoogte maximaal 10 meter voor de grondgebonden woningen op het achterterrein. Vrijstelling naar een bouwhoogte van 11 meter is mogelijk wanneer er sprake is van een verhoogd maaiveld door parkeerdek
- Hoogbouw van maximaal 230 m² b.v.o. per bouwlaag en een maximum van 14 bouwlagen. De bouwvolume kan eventueel verdeeld worden over twee woontorens.
- Gebouwen aan de Spaarndamseweg worden zodanig geleed dat

1. de onderste twee of drie bouwlagen, ook wel 'plint' genoemd, in de rooilijn worden geplaatst en qua beeldvorming als samenhangend tevoorschijn komen;
 2. hogere bouwlagen zich in de architectuur ten opzichte van de plintlagen onderscheiden door een teruggelegde positie, een afwijkende gevelopbouw en/of afwijkende kleur en/of materialisering.
- Ontsluiting van de parkeergarage vindt plaats aan de Spaarndamseweg. In verband met de verkeersveiligheid mag die ontsluiting niet te dicht bij de zijstraten gerealiseerd worden.
 - De bestaande rooilijn van de Spaarndamseweg is uitgangspunt. In het kader van de planontwikkeling kan bepaald worden of afgeweken mag worden van deze bestaande rooilijn
 - De openbare ruimte in het plangebied moet autovrij zijn.
 - Maaiveldverhoging t.b.v. half verdiept parkeren maximaal 1,25 meter boven straatniveau.
 - Het hofje op het parkeerdek wordt voorzien van minimaal één boom die in de volle grond staat of een bak geïntegreerd in de parkeerbakconstructie.
 - Voor nieuwbouwwoningen geldt dat de achtergevels van de eerste verdieping en hoger van de nieuwbouw op minimaal 18 meter afstand van de achtergevelrooilijn van de bestaande woningen gerealiseerd moeten worden. De parkeerbak en de begane grond laag kan op kortere afstand van de bestaande woningen gerealiseerd worden.

Duurzaamheid en cultuurhistorische waarde:

- Duurzaam hergebruik van de bebouwing is gewenst. Bij herontwikkeling moet aandacht zijn voor het industrieel verleden van het plangebied.
- Gestreefd moet worden naar behoud van het originele bedrijfskantoor van de paraffine fabriek.
- Bij nadere uitwerking aandacht voor aanpasbaar en duurzaam bouwen.
- Er moet minimaal 400 m² openbaar groen binnen het plangebied gerealiseerd worden.

Welstandscriteria:

De Welstandsnota geeft aan dat voor projecten met een nieuwe stedenbouwkundige indeling, nieuwe welstandscriteria geformuleerd dienen te worden. Een voorstel voor dergelijke nieuwe criteria zijn opgenomen in de bijlage van de Gebiedsvisie.

SPAARNDAMSEWEG NABIJ WAARDERBRUG EN DELISTRAAT [E]



signalement

huidige situatie/gebruik:

- Het plan dat bekend staat als het plan voor het Deliterrein heeft niet alleen betrekking op de het eigenlijke Deliterrein – de voormalige gemeente-erf – maar ook op het aangrenzende Shell-terrein op de hoek van de Spaarndamseweg en de Transvaalstraat. Op dit moment ligt het terrein braak. Er zijn saneringsmaatregelen op het gemeentelijk terrein uitgevoerd.

stand van zaken:

- Een aangepaste stedenbouwkundig plan is in 2007 politiek gekrachtigd. Overeenkomstig de, voor de uitvoering opgestelde fasering, is inmiddels een bouwaanvraag gereed voor fase 1, d.w.z. de aan westkant van het terrein- Deliterrein- te bouwen eengezinshuizen.

perspectief:

- De bouwaanvragen voor fase 2 – de appartementenblokken aan de Spaarndamseweg- worden voorzien in 2008. onbekend is wanneer de bouwaanvraag voor de derde fase ingediend wordt.

kanttekeningen:

- de stedenbouwkundige opzet geeft ook bebouwing aan voor twee aan de zuidzijde gelegen bedrijfsterreinen.

SPAARNDAMSEWEG 82 -118 [H]



signalement:

huidige situatie/gebruik:

- Het gaat hier om de terreinen van de vroegere bouwmaterialenhandel Van den Belt en twee terreinen ten noorden daarvan. De terreinen zijn inmiddels geheel vrij van bebouwing.

stand van zaken:

- aanvankelijk zijn voor deze locatie twee bouwplannen ontwikkeld. Inmiddels is sprake van één bouwplan en één opdrachtgever.
- voor het bouwplan is een bouwaanvraag ingediend.

perspectief:

- Begane grond: kantoren met en zonder loketfunctie, praktijkruimte, dienstverlening, maatschappelijk, detailhandel volumineus (bouwmarkten, meubels, wooninrichting), recreatie en bedrijf.

Op de overige bouwlagen mag uitsluitend gewoond worden.

5.2

KANSEN OP LANGERE TERMIJN

Voorts zijn er nog een aantal locaties waarvoor in het verleden al eens is onderzocht wat de mogelijkheden voor een herbestemming zouden kunnen zijn, maar waarvoor totnogtoe nog geen realiseerbaar plan op tafel is gekomen. We hebben het dan over:

- D** Spaarndamseweg 410-422 (bedrijfscomplex, ooit Oud Wijnkopers)
- F** Spaarndamseweg 214 c a (bouwmaterialenhandel Filippo)
- G** Zone Kruger/ Werf
Spaarndamseweg 120 (kantoor Vomar e o)
Paul Krugerkade 8 (bakkerij Quality Bakers)
Werfstraat + Nelson Mandelapark (speeltuin VZOD + “de Schelp”)
- I** Spaarndamseweg 74-80 (Carpetland + autohandel Alting)

Voor deze vier situaties geven we hierna een nadere omschrijving, en daarnaast een indicatie van hetgeen een planontwikkeling zou kunnen opleveren.

Spaarndamseweg 410-422 [D]



signalement:

huidige situatie/gebruik:

- Het betreft hier een aaneenschakeling van bedrijfsgebouwen, op sommige plekken in twee lagen, maar grotendeels in één bouwlaag. Het gebouwencomplex wordt in gedeelten verhuurd aan diverse soorten van activiteiten, bijv voor autoreparatie, opslag, meubeloutlet, etc. Het gebruik lijkt door de tijd heen geregeld te wisselen. In het complex – tot rond 1980 opslagplaats van Oud Wijnkopers – is zeer weinig ruimte onbebouwd gebleven.

terreingrootte:

- Het complex bestaat uit drie kadastrale kavels met een gezamenlijke omvang van 3.581 m².

stand van zaken:

- Voorzover bekend hebben in de loop van de jaren tweemaal een ontwikkelaar + adviseurs een verkenning naar de ontwikkelingskansen uitgevoerd, maar dit heeft nooit een vervolg gekregen in een concrete planuitwerking

toekomstperspectief:

bestemmingen:

- Overeenkomstig uitgangspunten (volgens 4.4): op de begane grondlaag aan de Spaarndamseweg kantoren met en zonder loketfunctie, praktijkruimten, dienstverlening, maatschappelijk, recreatie en bedrijven. Qua bedrijven wordt gedacht aan autogerelateerde bedrijvigheid die gemengd kan worden met de woonbestemming. Boven de begane grondlaag en elders op het terrein de woonbestemming.

indicatie bouw mogelijkheden:

- De limiet voor de bebouwingsintensiteit ligt bij een vloer/ruimte-index van 1,2. Dit betekent dat kan worden gebouwd tot een bruto vloeroppervlak van ca 4.300 m².
- Aan de kant van de Spaarndamseweg geldt een maximale bouwhoogte van 13 m¹. Op de rest van de locatie is de maximale hoogte 7 m¹.

kanttekeningen:

- Het complex heeft een begrenzing die met het oog op de ontwikkelmogelijkheden ietwat onhandig is; het terrein is parallel aan de Spaarndamseweg gemeten royaal 50 meter breed, maar grenst niet over die breedte aan de Spaarndamseweg (ca 36 meter).
- De panden waarmee het complex aan de Spaarndamseweg grenst (ooit, in een aan de Amsterdamse School verwante stijl, gebouwd als uitspanning aan het Spaarne) behoren in architectonische zin tot de meest interessante aan de Spaarndamseweg. Deze panden staan ook vermeld op de concept monumentenlijst.
- Het complex ligt in een bouwblok dat op het smalste punt al meer dan 80 meter breed is. Deze royale maat maakt het mogelijk om niet alleen langs de buitenkant te bouwen, maar ook ruimte binnen het bouwblok te benutten; de bovengenoemde indicatie van de bouw mogelijkheden is daar ook op gebaseerd. Hier wijzen wij er op de er ook in de ruimte tussen Spaarndamseweg 410-422 en het Deliterrein (zie E) nog – beperkte – ontwikkelingsmogelijkheden liggen.



signalement:

huidige situatie/gebruik:

- Op de hoek van de Paul Krugerkade en de Spaarndamseweg staat een groot winkelpand (Kwantum) met daarboven gelegen woningen. De rest van het bouwblok waar die hoek deel van uitmaakt, is voor een groot gedeelte eigendom van de firma Filippo die hier met name in de noordoosthoek van het blok gevestigd is. Blikvanger is daar de keukenshowroom op de hoek van de Lucas Meijerstraat. Het daaraan grenzende terreindeel is grotendeels onbebouwd en wordt gebruikt voor opslag cq uitstalling van bouwmaterialen. Aan de westkant van het bouwblok (Ben Viljoenstraat) staat een rijtje eengezinshuizen. De bedrijfsbebouwing aan de Paul Krugerkade is deels verhuurd.

terreingrootte:

- Het bouwblok heeft in z'n geheel een omvang van ca 11.700 m². De eigendommen van de firma Filippo omvatten ruim 7.200 m² d w z ruim 60% van het bouwblok.

stand van zaken:

- Een jaar of acht is het bedrijf benaderd door een initiërende stedenbouwkundige; dit heeft toen niet tot planvorming geleid. In het afgelopen jaar hebben tussen de gemeente en de directie van Filippo gesprekken plaatsgehad met als achtergrond een mogelijke bestemmingsverandering van de Filippo-terreinen.

toekomstperspectief:

bestemmingen:

- Overeenkomstig uitgangspunten (volgens 4.4):
 - Ben Viljoenstraat: wonen

- Op de begane grond van de Spaarndamseweg: kantoren met of zonder loketfunctie, praktijkruimten, dienstverlening, maatschappelijk, recreatie en bedrijven
 - Op de begane grond van de Hertzogstraat: kantoren met of zonder loketfunctie, praktijkruimte, dienstverlening, maatschappelijk, recreatie en bedrijven
 - Op de begane grond van de Paul Krügerkade: kantoren met of zonder loketfunctie, praktijkruimten, dienstverlening, maatschappelijk, detailhandel volumineus (bouwmarkten, meubels en wooninrichting), recreatie en bedrijven
- Boven de begane grond en elders op het terrein: wonen
Dit is een goede locatie voor woonzorgwoningen.

indicatie bouw mogelijkheden:

- De limiet voor de bebouwingsintensiteit ligt bij een vloer/ruimte-index van 2. Dit betekent dat kan worden gebouwd tot een bruto vloeroppervlak van ca 14.500 m², waarbij overigens tenminste 20% van het gebied onbebouwd moet blijven (in het algemeen ten behoeve van een goed woonklimaat en meer in het bijzonder vanwege de aanwezigheid in het bouwblok van een aantal bestaande woningen.
- Aan de kant van de Spaarndamseweg geldt een maximale bouwhoogte van variërend 16 en 19 m¹, en aan de zuidzijde (Paul Krugerkade) 13 m¹. Op de rest van de locatie is de maximale (goot)hoogte 7 m¹.

kanttekeningen:

- Aan de Paul Krugerkade 47 staat nog een klein bebouwingsfragment dat representatief is voor het type bedrijfsbebouwing dat 75 jaar geleden in deze omgeving dominant aanwezig was. Dit pand staat vermeld op de conceptlijst gemeentelijke monumenten.



signalement:

huidige situatie/gebruik:

In de zone Kruger/Werf komen verschillende functies voor. Het gebied kan functioneel verdeeld worden in vier verschillende gebieden.

1. het Spaarneboogcarré waar winkels, kantoren, wonen en een sportvoorziening in gevestigd zijn;
2. broodfabriek Quality Bakers;
3. Nelson Mandelapark inclusief een voorzieningenstrook ten zuiden van de Werfstraat;
4. school 'de Schelp'



Het Spaarneboogcarré heeft nog mogelijkheden om uit te breiden, de zogeheten fase 4 van de Spaarneboog. Ook heeft de Vomar, die eigenaar is van het gehele carré, aangegeven wensen te hebben voor de ontwikkeling van een woongebouw op de hoek van de Werfstraat. Hiermee is al rekening gehouden in de parkeervoorziening. Omdat de mogelijkheden om in de Spaarneboog bebouwing toe te voegen sterk afhankelijk zijn van (realiserings)technische aspecten is niet scherp aan te geven welke plancapaciteit hier ligt.



De eigenaren van de broodfabriek overwegen om deze locatie te verlaten. Deze locatie komt dan vrij voor ontwikkeling.



In het Nelson Mandelapark zijn verschillende voorzieningen gevestigd zoals een buurthuis, een kinderdagverblijf en doetuinen. Zuidelijk van de Werfstraat ligt een groene voorzieningenstrook. De speeltuin VZOD die bijna de helft van de voorzieningenstrook omvat staat leeg.

Aan de zuidkant van het Nelson Mandelapark ligt de school 'de Schelp'. Deze school heeft een zekere uitbreiding nodig en is tevens aan vernieuwing toe. Er dient rekening gehouden te worden met ernstige bodemverontreiniging op de huidige locatie.

terreingrootte huidige situatie:

Spaarneboogcarré 15.600 m²

Broodfabriek Quality Bakers 10.300 m²

Nelson Mandela park (incl. speeltuin en buurthuis) 366.000 m²

School De Schelp 7.000 m²

Algemeen uitgangspunt is duurzame stedelijke ontwikkeling. Met de vrijkomende ruimte dient zuinig en efficiënt omgegaan te worden. Het toegenomen parkeren moet binnen de zone Kruger/Werf opgelost worden. Een belangrijk aandachtspunt bij het uitwerken van het stedenbouwkundig ontwerp is de aansluiting op de omliggende gebieden. De nieuwbouw zal moeten bijdragen aan het creëren van een betere en aantrekkelijke openbare ruimte, die sociaal veilig en overzichtelijk is. Het Nelson Mandelapark moet een relatie krijgen met de Spaarndamseweg. Na reconstructie zal de Spaarndamseweg meer recreatieve-/verblijfsmogelijkheden hebben.

Wat bouwhoogten betreft wordt een geleidelijk verlopende bebouwingsschaal aangehouden: aan de Spaarndamseweg wordt een forsere, doorgaans ook hogere bebouwing toegestaan dan aan de westzijde van het gebied die lager en kleinschaliger zal zijn. De bebouwingshoogte wordt daarmee afgestemd op de omgeving en voorkomen wordt dat de Transvaalbuurt als het ware door een 'muur' van het Spaarne wordt afgesloten. Bebouwing aan de oost en noordoostkant kan hoger worden gelet op de breedte van de Spaarndamseweg en de hoogte van de bebouwing van Kwantum en Union. Aan de zuid- en westzijde moet juist lager worden gebouwd, rekening houdend met de tegenoverliggende gezinswoningen.

Beoogd wordt het gebied te versterken als multifunctioneel voorzieningencluster met de nadruk op detailhandel in volumineuze artikelen, maatschappelijke functies en wonen.

indicatie bouwmogelijkheden en randvoorwaarden

- De omvang van het groen van het Nelson Mandelapark en het groen aan de Werfstraat mag niet worden gereduceerd.
- Het is gewenst om wateroppervlakte toe te voegen aan het gebied. Het Waterplan van de gemeente Haarlem geeft aan dat het Nelson Mandelapark in aanmerking komt voor het toevoegen van wateroppervlak binnen het stedelijk gebied.
- Er dienen in dit gebied woonzorgwoningen gerealiseerd te worden. In het Structuurplan Haarlem wordt aangegeven dat deze zone voor deze categorie woningen een goede locatie is.
- De school inclusief de uitbreidingsbehoefte moet geherhuisvest worden in deze zone.

- Buurthuis de Fjord en andere maatschappelijke voorzieningen worden als zodanig gehandhaafd of zullen anders ook in deze zone terug moeten komen.
- Wat detailhandel betreft is uitgangspunt om uitbreiding van het bestaande m² bruto vloeroppervlak (bvo) aan detailhandelvoorzieningen mogelijk te maken met een maximale groei van 1000 – 1500 m² bvo
- In het gebied moet ruimte zijn om in ieder geval het aantal m² bvo aan bestaande maatschappelijke voorzieningen waaronder de Schelp en de Fjord terug te laten keren.
- Wat dienstverlening en kantoren betreft; uitgangspunt is uitbreiding van het bestaande m² bvo met maximaal 2000 m² bvo.
- Maximale bouwhoogte Spaarndamseweg is 20 meter.
- De bouwhoogte op de locatie Quality Bakers varieert van 3 tot 6 bouwlagen.
- Maximale bouwhoogte in de strook ten zuiden van de Werfstraat is 10 meter.
- Maximale goothoogte in de strook aan de westkant van het park is 6 meter.



signalement:

huidige situatie/gebruik:

- Deze locatie betreft twee terreinen van beperkte omvang begrensd door aan de noordkant locatie F en aan de zuidkant woonbebouwing van de Patrimoniumbuurt. De twee terreinen zijn op dit moment beide in gebruik voor detailhandel: respectievelijk vloerbedekking en tweedehands auto's.

terreingrootte:

- De twee bedrijfsterreinen hebben samen een oppervlak van ruim 2.000 m². Het terrein van CarpetRight is voor een groot deel bebouwd, terwijl het (veel kleinere) terrein van Alting voornamelijk onbebouwd is.

stand van zaken:

- In het kader van de planvoorbereiding voor locatie H zijn de eigenaars van deze twee terreinen benaderd voor deelname in de vervangende nieuwbouw ten noorden van hun terrein; de eigenaars hebben geen reden gezien om hier in te stappen.

toekomstperspectief:

bestemmingen:

- Overeenkomstig uitgangspunten (volgens 4.4): woonbestemming met op de begane grondlaag en eventueel eerste verdieping : kantoren met of zonder loketfunctie, praktijkruimten, dienstverlening, maatschappelijk, detailhandel volumineus (bouwmarkten, meubels en wooninrichting), recreatie en bedrijven. • Het is zeer wenselijk dat in geval van nieuwe bebouwing een verbinding tot stand komt tussen de nabijgelegen Wethouder Roodenburgstraat en de Spaarndamseweg; een (klein) deel van het nu particuliere terrein zal dus ook een verkeersbestemming krijgen.

indicatie bouwmogelijkheden:

- Aan de Spaarndamseweg moet de bouwhoogte – mede vanwege de nabijheid van de Patrimoniumbuurt (die in de toekomst mogelijk tot het beschermd stadsgezicht Haarlem zal behoren) – beperkt blijven tot drie á vier bouwlagen. Achter de bebouwing aan de Spaarndamseweg moet worden gedacht aan maximaal twee à drie bouwlagen.

5.3 RECONSTRUCTIE SPAARNE-OEVER

Een verhaal apart is de reconstructie van de Spaarndamseweg. Al eerder is aangegeven dat herinrichting van de voornaamste openbare ruimte in het gebied interessante mogelijkheden in zich heeft voor verbetering van het leefklimaat.



signalement:

huidige situatie/gebruik:

- De Spaarndamseweg is van oudsher voornamelijk verkeersruimte. Alleen noordelijk van de Zaanenstraat is een zodanig profiel beschikbaar dat de weg hier al langer door wat groenvoorziening wordt begeleid.
- Ruim zeven jaar geleden is een plan vastgesteld voor de reconstructie van de Spaarndamseweg; in dat plan is er van uitgegaan dat de weg tussen Prinsenbrug en Spaarndammerbrug over de volle lengte en breedte een nieuwe inrichting zal krijgen. In het plan werd uitvoering in drie fasen voorzien.
- Als eerste fase is de herinrichting van het gedeelte tussen Obistraat en Spaarndammerbrug gerealiseerd; dit werd in gebruik genomen in de zomer van 2001.

stand van zaken:

- Realisering van de twee andere uitvoeringsfasen wacht op de vervanging van een diepriool en de vernieuwing van gedeelten van de walmuur. Volgens recente informatie zullen de betreffende werkzaamheden in het eerste kwartaal van 2008 van start gaan.
- Voor wat betreft het gedeelte tussen Floresstraat en Obistraat gaat het plan nog uit van de aanwezigheid van het

bedrijf Sonneborn. Ook was het destijds nog volstrekt onduidelijk of de al langer beoogde brug nabij de jachthaven de verkeersdruk op de Spaarndamseweg zou gaan verlichten. Omdat Sonneborn vrijwel zeker naar Amsterdam zal verhuizen en de Schoterbrug binnen afzienbare tijd realiteit zal zijn, is het nodig het reconstructieplan (tenminste) voor het gedeelte tussen Tafelbergstraat en Obistraat te herzien. Intussen is dan ook een start gemaakt met de werkzaamheden die moeten leiden tot de herziening van het destijds voor ogen staande reconstructieplan. Als eerste stap is onlangs een concept tot stand gekomen van het 'Beeldplan Spaarndamseweg'.

- Beslist van invloed op de aan te passen herinrichting van de Spaarndamseweg is ook de actuele discussie over de mogelijkheden die het Spaarne biedt voor watertoerisme en recreatie, zoals vastgesteld in de zogeheten Waterkansenkaart.

toekomstperspectief:

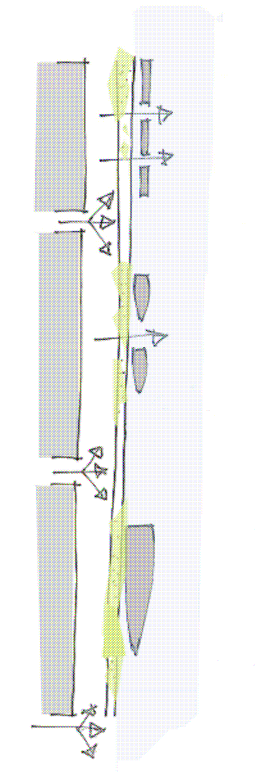
bestemmingen:

- Belangrijk uitgangspunt voor de herinrichting is het streven naar meer evenwicht tussen de verkeersfunctie en de verblijfsfunctie. Daartoe biedt het reconstructieplan – als basis – aan de oeverzijde een strook van (tenminste) 6½ meter met daarin over de hele lengte een voetpad, een fietsstrook en een rij



bomen. Afhankelijk van de beschikbare ruimte – de Spaarndamseweg varieert nogal in breedte – zijn er op een aantal plaatsen mogelijkheden om nog andere (vooral recreatieve) functies toe te voegen; dit geldt met name voor de in breedte variërende strook tussen rijbaan en oever. In dit verband wordt zeker ook gedacht aan het mogelijk maken van

horecavestigingen; mogelijkheden daartoe zijn er zowel op de oever als op het water (horecaschepen).



Momenteel wordt er gewerkt aan de Waterkansenkaart voor de gemeente Haarlem, waarin ook de oevers van de Spaarndamseweg zijn opgenomen. Voor dit gebied betekent dit dat er onder andere gekeken wordt naar:

- mogelijke locaties voor het aanleggen van riviercruiseschepen. Hierbij moet ook nagedacht worden over aanvullend vervoer richting centrum, laad en losvoorzieningen, parkeermogelijkheden, oversteekvoorzieningen, fietsrekken en zichtlijnen;
- mogelijke locatie voor horecaschepen (1 tot 3 horecaschepen); Hierbij moet ook nagedacht worden over bezonning, terrasmogelijkheden, soort horeca in relatie tot openingstijden, uiterlijk van de schepen, reclame-uitingen, oevergebruik
- mogelijke locatie voor een sloepenhaven. Hierbij moet rekening gehouden worden dat het zicht op het Spaarne behouden moet blijven, de breedte van het Spaarne en de breedte van de oever voor eventuele voorzieningen.

In het concept Beeldplan Spaarndamseweg is naast bovenstaand gebruik de oever van de Spaarndamseweg ook in beeld als mogelijke locatie voor camperopstelplaatsen (minimaal 3) en charterboten.

6 HAALBAARHEID

6.1 FINANCIEEL ECONOMISCHE HAALBAARHEID

Per 1 juli 2008 zal hoogstwaarschijnlijk de nieuwe Grondexploitatiewet in werking treden als verplicht onderdeel van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro). Die nieuwe Grondexploitatiewet is een modernisering van de instrumenten voor het grondbeleid, wat voortkomt uit veranderingen in de verhoudingen tussen overheden, marktpartijen en burgers op de grondmarkt, de doelstellingen uit de Nota Ruimte en de invoering van de Wro. De mogelijkheden van deze wet zijn reeds toegelicht in paragraaf 1.4.

De vastgestelde gebiedsvisie wordt meegenomen in het bestemmingsplantraject. Hierbij wordt toegewerkt van een aanvankelijk globale planeconomische toets naar voorwaarden die goede kansen bieden voor dekkende exploitaties binnen het plan of delen van het plan. Hiermee wordt een koppeling gemaakt met de mogelijkheden van de nieuwe Grondexploitatiewet.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

De gebiedsvisie is door de Afdeling Ruimtelijke Plannen van de gemeente Haarlem ontwikkeld, in overleg met relevante afdelingen binnen de gemeentelijke hoofdafdelingen. Diverse malen is overleg geweest met externe partijen en belanghebbenden waaronder de wijkraad Indische buurt Noord, bedrijven en instellingen in het plangebied, gebiedseigenaren en corporaties.

Inspraakprocedure

- De gebiedsvisie wordt overeenkomstig de inspraakverordening, gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In de publicatie wordt aandacht besteed aan de inspraakperiode en de dag, tijdstip, en locatie van een informatiebijeenkomst in die periode. Tevens wordt aandacht besteed aan de locaties waar het ontwerp gebiedsvisie kan worden ingezien. Tijdens de bijeenkomst wordt een ieder in de gelegenheid gesteld vragen te stellen en schriftelijk een inspraakreactie in te dienen. Nota van Antwoord

In een Nota van Antwoord worden alle inspraakreacties verwoord en beantwoord. De Nota van Antwoord zal integraal onderdeel uitmaken van de vast te stellen gebiedsvisie.

Vaststelling

Een ieder die een schriftelijke inspraakreactie heeft ingediend, wordt in de gelegenheid gesteld tot het geven van een mondelinge toelichting in de commissie Ontwikkeling. Daarna wordt de gebiedsvisie door de gemeenteraad vastgesteld. De gebiedsvisie wordt na vaststelling meegenomen in het bestemmingsplantraject.

OMGEVINGSASPECTEN

Het nog op te stellen Bestemmingsplan Spaarndamseweg e.o. zal een inventarisatie van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten bevatten, alsmede de resultaten van de verschillende onderzoeken. Daarbij zullen de volgende aspecten aan de orde komen: wegverkeerlawaai, industrielawaai, milieuzoneringen, water, luchtkwaliteit, bodem, natuurwaarden, cultuurhistorie en archeologie, duurzaamheid / energie, externe veiligheid en andere belemmeringen zoals kabels, leidingen straatpaden en molenbiotopen. In het kader van deze gebiedsvisie zal globaal op de omgevingsaspecten worden in gegaan.

Geluidhinder (Wegverkeerlawaai en industrielawaai)
In deze gebiedsvisie wordt de realisatie van woningen voorgesteld. Doordat woningen nieuwe geluidgevoelige objecten zijn, zijn de regels van de Wet Geluidhinder van toepassing. Bij ontwikkelingen zal mogelijk niet alleen rekening zal moeten worden gehouden met het aanvragen van hogere waarden als gevolg van wegverkeerlawaai (veroorzaakt door de Spaarndamseweg en de Paul Krugerkade) maar ook als gevolg van industrielawaai (veroorzaakt door bedrijven in de Waarderpolder) aangezien de westelijke Spaarneoever binnen de geluidszone van het industrieterrein Waarderpolder valt.

Milieuzonering
In algemene zin wordt in deze gebiedsvisie gestreefd naar een afname van (milieu)overlast binnen het plangebied door niet in het plangebied passende bedrijvigheid of activiteiten zo veel mogelijk te weren of te reduceren. Het streven is om met name langs de Spaarndamseweg functiemenging te stimuleren. De bedoeling is enerzijds dat over de gehele lengte van deze weg de woonfunctie wordt afgewisseld door bijvoorbeeld bedrijvigheid en recreatieve functies (horizontale functiemenging). Anderzijds wordt er naar gestreefd ook binnen één pand de woonfunctie te combineren met andere functies (verticale functiemenging). Om die reden is het uitgangspunt om binnen het plangebied bedrijvigheid toe te staan dat zich milieutechnisch gezien goed laat mengen met de woonfunctie. In het gebied Spaarndamseweg, Werfstraat en Paul Krugerkade zal de nadruk liggen op bedrijvigheid, hier kan een hogere milieuhinder categorie toegestaan worden.

Rond het tankstation aan de Spaarndamseweg dienen veiligheidsafstanden aangehouden te worden tot woningen en kantoren. Deze veiligheidsafstanden zijn waarschijnlijk groter dan de afstand die nu aanwezig is tussen het tankstation en woningen van derden. Bij nieuwe ontwikkelingen dient hiermee rekening gehouden te worden.

Water
Binnen het plangebied valt (een deel van) het Noorder Buiten Spaarne. Dit water, dat ongeveer een lengte beslaat van twee kilometer en tot het boezemstelsel behoort, heeft een

belangrijke bergingsfunctie. In de toekomst zal de rol van water belangrijker worden. Door enkele oorzaken (de verhoging van de zeespiegel, de toename van de hoeveelheid neerslag, de inklinking van de bodem en een toename van het bebouwd oppervlak) zal Nederland natter worden. Om dit water op te vangen is een toename van oppervlaktewater noodzakelijk. In het kader van de watertoets (het zo vroeg mogelijk in een planvormingproces betrekken van de waterbeheerder) zal het ontwerpbestemmingsplan voor advies worden voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland. In het plangebied zal ook een waterbergbezinkbassin aangelegd worden.

Luchtkwaliteit

In het kader van het Besluit Luchtkwaliteit zijn in mei 2002 voor een groot aantal wegen in Haarlem de concentraties aan verontreinigende stoffen veroorzaakt door het gemotoriseerd wegverkeer berekend. De stoffen betreffen stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀), koolmonoxide en benzeen. De berekeningen zijn uitgevoerd met behulp van het CAR 2 model, dat in opdracht van VROM is ontwikkeld door TNO. Invoergegevens voor het model zijn ontleend aan de Verkeersmilieukaart (gegevens 2005).

Voor de Spaarndamseweg is toentertijd een jaargemiddeld gehalte van 57,5 ug/m³ vastgesteld aan NO₂. Op de overige wegen in en rond het plangebied zijn geen overschrijdingen van de grenswaarde vastgesteld. De tijdelijk verhoogde grenswaarde voor NO₂ van 58 ug/m³ werd niet overschreden.

Bodem

Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld. In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden homogene deelgebieden onderscheiden. Per deelgebied is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. Het plangebied is gelegen in deelgebied 2b. Bij herontwikkeling zal in dit deelgebied rekening gehouden moet worden met bodemvervuiling.

In het plangebied zijn op diverse locaties al bodemverontreinigingen aangetoond. Op een aantal locaties heeft een sanering plaatsgevonden.

Natuur

De natuurwetgeving in Nederland richt zich enerzijds op soortenbescherming en anderzijds op gebiedsbescherming. Op basis van de Natuurbeschermingswet van 1998 zijn zogenaamde Natura 2000 gebieden aangewezen. Dit zijn gebieden die op Europees niveau een netwerk van te beschermen natuurgebieden vormen. Het plangebied maakt geen deel uit van de Natura 2000 gebieden; en ligt niet in de nabijheid van zo'n gebied. Het plangebied heeft noch direct noch indirect negatieve invloeden op deze gebieden.

De soorten bescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en Faunawet. In het genoemde plangebied is de afgelopen jaren

door de stadsecoloog van de gemeente Haarlem regelmatig gezocht naar wettelijk beschermde, ontheffingsplichtige soorten. Bij waarnemingen zijn *huismussen*, *koolmees*, *pimpelmees*, *groenling*, *spreeuw*, *merel*, *kauw*, *ekster*, *gaai* daadwerkelijk waargenomen bij herhaalde bezoeken overdag, in de avondschemering en bij zonsopgang. Er is een slaapplek van huismussen in de klimop aan de gevel aan de noordzijde van de Reitzstraat, vlakbij de hoek van de Spaarndamseweg. In de kademuur van het Spaarne zijn wettelijk beschermde varensoorten aanwezig: steenbreekvaren, tongvaren, zwartsteel. Op de kade is een groeiplaats van kleine zandkool = *Diplotaxis muralis*, een schaars voorkomende soort in de gemeente Haarlem, die landelijk ook vrij zeldzaam is, maar niet wettelijke [extra] beschermd.

Het gebied is potentieel geschikt voor gierzwaluw, gewone dwergvleermuis en plantensoorten op oude muren. Afhankelijk van het type nieuwe bebouwing en de inrichting van de omgeving kunnen zwarte roodstaart, witte kwikstaart en grauwe vliegenvanger gekoppeld aan nieuwbouw en bestaande hoogbouw gaan voorkomen. Het is mogelijk dat deze soorten bij volledige inventarisatie wel aanwezig blijken te zijn; of in de komende jaren gaan optreden. Daarom zal bij toekomstige projecten moeten worden gecontroleerd, of genoemde soorten dan wel aanwezig zijn. Dat zou met name kunnen als gevolg van een afname van verstorende invloeden van bouwactiviteiten of bij blijvende afname van verkeersdruk op de Spaarndamseweg.

Het plangebied van bestemmingsplan Spaarndamseweg valt mogelijk onder de verspreidingscontour van vleermuizen. Vleermuizen worden door de gehele provincie aangetroffen. Onderscheid kan globaal worden gemaakt in boombewonende soorten en gebouwbewonende soorten. Boombewonende soorten komen voornamelijk voor in gebieden waar oude bossen van voldoende omvang te vinden zijn. Gebouwbewonende soorten bevinden zich, afhankelijk van de soort, veelal in oude gebouwen in dorpen, zoals kerkzolders en oude schoolgebouwen, en in spouwmuren van woonhuizen. Veel soorten vleermuizen overwinteren in bunkers, fortificaties en ijskelders op landgoederen.

Het bestemmingsplan Spaarndamseweg is overwegend ontwikkelend van aard; in grote delen van het plangebied worden nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het is niet bekend of zich in de wijzigingsgebieden en in het uitwerkingsgebied vleermuizen bevinden. Dit betekent dat bij het opstellen van een uitwerkings- en/of wijzigingsplan, hier onderzoek naar gedaan zal moeten worden door de initiatiefnemer. Indien blijkt dat er vleermuizen voorkomen, zal vervolgens onderzocht moeten worden wat de effecten voor de soort zullen zijn van de voorgenomen ingreep. Uiteindelijk zal het ministerie van LNV bepalen of ontheffing verleend wordt

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt niet in het beschermd stadsgezicht van Haarlem. In het plangebied zijn geen Rijks- provinciale of gemeentelijke monumenten gelegen.

Archeologie

De gemeente werkt momenteel aan een archeologische beleidsnota met beleidskaart waarin op basis van nieuwe archeologische regelgeving categorieën archeologisch waardevolle gebieden benoemd worden. Voor de gebiedsvisie betekent dit dat in de fase tussen ontwerp en vaststelling meer duidelijkheid geboden kan worden ten aanzien van de indeling in deze categorieën voor wat betreft het visiegebied. Bekend is reeds dat zich in het visiegebied archeologische waarden bevinden, die in meer of mindere mate bescherming behoeven. In het bestemmingsplantraject zullen deze categorieën archeologisch waardevolle gebieden opgenomen worden.

Luchthaven

Binnen het beperkingengebied rond de luchthaven Schiphol gelden regels omtrent beperking van bestemming en gebruik van grond in verband met het externe veiligheidsrisico en de geluidbelasting vanwege het luchthavenverkeer. Daarnaast worden regels gesteld omtrent beperkingen van de maximale hoogte van objecten, en van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik. De hoogtebeperkingen zijn opgelegd om ervoor te zorgen dat vliegtuigen op een veilige manier van en naar de luchthaven Schiphol kunnen vliegen. De beperkingen voor de vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik zijn opgelegd om te voorkomen dat zich in de nabijheid van de luchthaven concentraties vogels bevinden, die hinderlijk kunnen zijn voor vliegtuigen. Onder vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik wordt verstaan:

- industrie in de voedselsector met extramurale opslag of overslag;
- viskwekerijen met extramurale bassins;
- opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
- natuurreservaten en vogelreservaten;
- moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare.

Voor het gehele plangebied gelden hoogtebeperkingen, oplopend van 100 tot 145 meter. Daarnaast gelden, eveneens voor het gehele plangebied, beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik.

Duurzaamheid en energie

Er zijn veel ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid mogelijk. Een aantal is wettelijk geregeld (bijv. grenswaarden luchtkwaliteit en compenserende waterberging bij extra verharding), voor weer andere situaties gaat Haarlem in haar stad uit van een basiskwaliteit (bijv. parkeren op eigenterrein bij nieuwbouw en afval in ondergrondse containers).

Bij alle nieuwbouwprojecten streeft de gemeente ernaar dat zogenoemde basiskwaliteit Duurzaam bouwen (Dubo) wordt toegepast. Bij woningbouwprojecten wil de gemeente afspraken maken met betrokken externe partijen over het hanteren van de basiskwaliteit en in samenwerkingsovereenkomsten vastleggen.

Op het vlak van energiegebruik heeft de gemeente prestatienormen. De prestatienormen worden uitgedrukt in de energie prestatie coëfficiënt (EPC).

In OPH 2 wordt met betrekking tot duurzame stedelijke ontwikkeling aangegeven dat het watersysteem en de waterketen worden meegenomen in het stedenbouwkundig ontwerp (afkoppeling van verhard oppervlak, voldoende oppervlakte water, waterkwaliteit). Duurzame energie wordt waar mogelijk toegepast, het gebruik van openbaar vervoer en fiets wordt door stedelijk ontwerp en inrichting bevorderd en omgevingskwaliteit en het groen in de stad worden gewaardborgd. Duurzame stedelijke ontwikkeling geldt in principe voor alle nieuwbouwprojecten. Hierdoor wil de gemeente het bouwen van energiezuinige gebouwen, met duurzame materialen en flexibel aan te passen aan andere gebruiksvormen, bevorderen.

Externe veiligheid

In het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die onder het Beluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen. Buiten het plangebied, in de Waarderpolder is het bedrijf Prins Staal waar propaan opgeslagen ligt, gelegen. Mogelijk zal in de toekomst dit bedrijf aangewezen worden als Bevi bedrijf. De eerste inschatting is dat de 10⁻⁶ contour van het plaatsgebonden risico op ongeveer 100 meter zal komen te liggen en het invloedsgebied op ongeveer 200 meter. De bebouwing op de Spaarndamseweg ligt op ongeveer op 425 meter afstand van het bedrijf Prins Staal. In het kader van het bestemmingsplan zal dit nader onderzocht worden.

Er vindt over de rivier het Spaarne geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

In het kader van het bestemmingsplan zal onderzocht worden op over de Spaarndamseweg vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Andere belemmeringen

In het plangebied is een 50 kV station gevestigd. Er zijn plannen dat dit 50 kV station verplaatst zal worden. Bij opstelling van het bestemmingsplan zal hier meer over bekend zijn.

Er zal een persleiding voor afval water worden aangelegd in het plangebied.

Tussen de hoek Werfstraat en de hoek met de Paul Krugerkade zal onder de Spaarndamseweg een bergbezinkbassin worden aangebracht.

Veiligheid

Open water biedt mogelijkheden om te dienen als secundaire bluswatervoorziening voor de brandweer. Het realiseren van opstelplaatsen voor blusvoertuigen bij bestaand en nieuw open water, waar mogelijk en noodzakelijk, zal een bijdrage leveren aan de oplossing van de bluswaterproblemen in het gebied. Dit zal de veiligheid van het plangebied vergroten. Met name het Spaarne kan als bluswatervoorziening worden gebruikt, zowel door het aanleggen van brandweer opstelplaatsen direct aan de oever, als ook door het realiseren van blusriolen aan de bebouwingskant van de Spaarndamseweg. Bij de uitwerking van de gebiedsvisie in concrete plannen is nader onderzoek nodig naar de mogelijkheden de bluswatervoorzieningen op het gewenste niveau te brengen.

Op locaties waar verdichting en/of hoogbouw wenselijk is, kan dit conflicteren met de mogelijkheden voldoende wettelijk vereiste bluswatervoorzieningen te realiseren. Dit speelt met name, omdat het drinkwaterbedrijf PWN niet meer het beleid voert om waar nodig voldoende brandkranen op het waterleidingnet met voldoende capaciteit te leveren. De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare bluswatervoorzieningen (brandweerwet 1985; bouwbesluit 2003 en Haarlemse bouwverordening 2007) en zal bij gebrek aan voldoende brandkranen dienen te zorgen voor alternatieve bluswatervoorzieningen, anders dan het gebruik van de waterleiding. Uitbreiding van de woningvoorraad, kantoren en winkels betekent meer gebouwen en mensen per hectare en dus mogelijk grotere kans op schade en slachtoffers bij calamiteiten. Vooral de toename van woningen voor verminderd zelfredzame personen noodzaken tot een snelle opkomsttijd van de hulpdiensten en voldoende bluswatervoorzieningen.

Participatie

Resultaten participatie

Algemeen

Bij de ontwikkeling van het ontwerp gebiedsvisie Spaarndamseweg e.o. heeft overleg plaatsgehad met eigenaren van bepaalde gebouwen en gronden in het gebied, almede met het WBO met als deelnemer ondermeer de wijkraad van de Indische buurt Noord. Het resultaat hiervan is dat er op veel punten reeds inzicht bestaat in wederzijdse opvattingen. Er is dan ook al zo veel mogelijk rekening gehouden in het ontwerp gebiedsvisie met diverse belangen.

Er is gesproken met vertegenwoordigers van Bouwcentrum Filippo, Quality bakers, Rotteveel namens Vomar, Kennermerlandbeheer, Elan Wonen, Pre Wonen, Ymere, Sonneborn en WBO met ondermeer de Wijkraad Indische Buurt Noord.

Informatieavond Sonneborn

Op 25 oktober 2007 is er een specifieke informatieavond gehouden over de het stedenbouwkundige plan voor het Sonnebornterrein. De reacties van onderstaande mensen en de Vac zijn verwerkt in deze bijlage.

Nr	Naam	Adres + huisnr.	Postcode	plaats
1	De Leur-Damen	Obistraat 30	2022 CJ	Haarlem
2	Van Rooijen	Obistraat 32	2022 CJ	Haarlem
3	R. van Smaalen	Obistraat 36	2022 CJ	Haarlem
4	R. Molenaar	Obistraat 40	2022 CJ	Haarlem
5	J.M. de Kok-Pauwels	Obistraat 42	2022 CJ	Haarlem
6	M.J. Brabander+A.M van Lienden	Obistraat 44	2022 CJ	Haarlem
7	A.J.S. de Vries	Obistraat 64	2022 CJ	Haarlem
8	H. van Temmen	Obistraat 48	2022 CJ	Haarlem
9	R.J.M. van Veenendaal	Obistraat 50	2022 CJ	Haarlem
10	A.Martinelli	Obistraat 52	2022 CJ	Haarlem
11	Rothweiler	Obistraat 54	2022 CJ	Haarlem
12	J. Heukking-Graaman	Obistraat 75	2022 CJ	Haarlem
13	E. Ploem	Obistraat 85	2022 CH	Haarlem
14	J.C. Klarenbeek-Hoogendoorn	Molukkenstraat 6	2022 CC	Haarlem
15	J. Huisman	Molukkenstraat 10	2022 CC	Haarlem
16	W. Root	Molukkenstraat 12	2022 CC	Haarlem
17	D. Root	Molukkenstraat 12	2022 CC	Haarlem
18	W. Koene	Molukkenstraat 15	2022 CA	Haarlem
19	W. Koene	Molukkenstraat 15	2022 CA	Haarlem
20	M. Bosker	Molukkenstraat 18	2022 CC	Haarlem
21	E. Trenning-Jacobs	Molukkenstraat 20	2022 CC	Haarlem
22	R. van	Molukkenstraat 22	2022 CC	Haarlem
23	L. Severijnse	Molukkenstraat 28	2022 CD	Haarlem
24	Van Galen	Molukkenstraat 38	2022 CD	Haarlem
25	Peek	Molukkenstraat 44	2022 CD	Haarlem
26	Martijn A1	Molukkenstraat 46	2022 CD	Haarlem
27	J.P. Momers	Floresstraat 79	2022 BD	Haarlem
28	A. Mulderij	Floresstraat 89	2022 BD	Haarlem
29	E. Tuinstra	Floresstraat 91	2022 BD	Haarlem
30	Kok	Floresstraat 99	2022 BD	Haarlem
31	J.W.G van de Kroft	Floresstraat 101	2022 BD	Haarlem
32	A. Beckker	Floresstraat 107	2022 BD	Haarlem
33	T. Koopman+A. Botman	Floresstraat 111	2022 BD	Haarlem
34	J. Heeren	Floresstraat 118	2022 BH	Haarlem
35	M.P.J. Duynmayer	Spaarndamseweg 486 zwart	2022 EB	Haarlem
36	Vissers	Spaarndamseweg 490 zwart	2022 EB	Haarlem
37	P. Telleman	Mentawistraat 19	2022 BX	Haarlem
38	Vac Haarlem	Postbus 479	2000 AL	Haarlem

Briefnummer		Participatie samenvatting	Reactie gemeente
1,4,5,9,10,18,19,35,36	a	De woningen zijn te hoog omdat ze op een half verdiepte parkeerbak staan.	Voor de locatie is als kwalitatief uitgangspunt genomen dat er een autovrij binnengebied komt. Dit is een streven dat als gevolg heeft dat de parkeerplaatsen ondergronds dan wel half verdiept opgelost moeten worden. Het uiteindelijke hoogte verschil met de woningen in de omgeving is 1,25 meter. Dit wordt als een beperkte verhoging gezien. De bezonningstudie laat zien dat de consequentie voor de zonlichttoetreding minimaal is
1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,14,35,36	b	De bouwvolumes staan te dicht tegen de achtertuinen van de Obistraat, dit heeft nadelige gevolgen voor bezonning en privacy.	Er is nader gestudeerd op de bouwvolumes. Om voldoende rekening te houden met de privacy en bezonning van omwonenden wordt een aanvullende randvoorwaarde opgenomen: <i>'Voor nieuwbouwwoningen geldt dat de achter- en zijgevels van de eerste verdieping en hoger van de nieuwbouw op minimaal 18 meter afstand van de achtergevelrooilijn van de bestaande woningen gerealiseerd moeten worden. De parkeerbak en de begane grond laag (dwz de eerste 4,25 meter) kan op kortere afstand van de bestaande woningen gerealiseerd worden.'</i>
1,2,16,20,22	c	Afwatering achterom Obistraat/Molukkenstraat.	Elk bouwwerk moet voldoende voorzieningen hebben voor een goede afwatering van regen/afvalwater. Voor het geen wat op het niet bebouwde deel van het 'Sonneborn'-terrein terecht komt geldt dat het eventueel afvloeiende water op lagere erven geen hinder mag veroorzaken. Bewoners moeten er op dit moment vanuit gaan dat er voldoende voorzieningen zullen worden getroffen om deze hinder te voorkomen. Hieraan wordt gekeken bij het toetsen van het bouwplan.
1,2,7,9,10,12,13,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,27,30,31,35,37	d	De toren, levert schaduw, lelijk uitzicht en privacy benadeling op.	Het hoogte accent in het plan is geen dwingend onderdeel van het plan. Het wordt stedenbouwkundig wenselijk geacht omdat het gezien wordt als een trekker voor het plan. Langs de Spaarndamseweg zijn verschillende hoogte accenten waarbij deze toren aansluit op het ritme van accenten. De toren zal tevens identiteit geven aan de plek en zal het binnengebied duidelijk verankeren in de wijk. De bezonningsstudie toont aan de schaduwwerking van de toren voor omliggende woningen en tuinen zeer beperkt is. Om een ranke toren te verkrijgen is het grondoppervlak gemaximaliseerd tot 230 m2 b.v.o. (2 woningen per verdieping) De toren kan beïnvloeding van de privacy als gevolg hebben. De afstand van de toren tot de dichtstbijzijnde woningen is min. 45 meter. Dit is een aanzienlijke afstand derhalve wordt de privacy beïnvloeding acceptabel geacht.
1	e	Boom op parkeerdek is te duur en onderhoudsgevoelig.	Een boom op het binnenterrein is opgenomen als randvoorwaarde om een aangenaam woonmilieu te verkrijgen op het binnenterrein. Door het half verdiept parkeren kan een geheel versteent woonmilieu komen. De investering voor een boom wordt als een noodzakelijk en relevante bijdrage gezien.
1,18,19,24,30,31,32,35	f	Er zal schade ontstaan door bouwwerkzaamheden (foto's maken) Schade als gevolg van heien. Omliggende woningen staan op staal en zijn deels al verzakt.	Bij de vergunningsverlening van een bouwplan worden eisen gesteld aan de uitvoering van de bouwwerkzaamheden, waaronder het heien. Ter voorkoming van schade zijn normen opgesteld waar de aannemer/ ontwikkelaar aan moet voldoen.
2,6,8,15	g	De garage dient totaal verdiept te zijn om aan te sluiten op bestaand maaiveld.	Voor de locatie is als kwalitatief uitgangspunt genomen dat het een autovrij binnengebied krijgt. Dit is een streven dat als gevolg heeft dat de parkeerplaatsen ondergronds dan wel half verdiept opgelost moeten worden. Voor half verdiept parkeren is de maximum hoogte op 1,25 bovenkant dek gesteld, zodat er vanaf de straat altijd bovenop gekeken kan worden. De locatie leent zich ook voor half verdiept parkeren omdat het aan alle zijden is omsloten door bebouwing, hierdoor is een verspringend maaiveld binnen een gebouw of het bouwblok op te lossen. Resultierend is bijna geen verspringing in het maaiveld zichtbaar behoudens nabij de openbare entree middels een trap of hellingbaan.
2,6,7,9,21,35	h	Luchtafvoer van de garage, levert fijnstof en geur problemen op. Voorstel volledig verdiepte garage te maken.	Ook half verdiepte garages moeten (afhankelijk van hun capaciteit en gebruik) aan eisen vanuit het oogpunt van gezondheid voldoen. In de ontwikkeling en de beoordeling van het bouwplan moet met de daarvoor geldende eisen rekening worden gehouden.
3,6,10,17,21	i	De verontreiniging bevindt zich op een andere locatie dan waar de parkeerbak is gepland.	Deze opmerking zal bij verdere ontwikkeling meegenomen worden om tot optimalisatie van het plan te komen.
3,7,8,9,10,15,17,25,29,30,31	j	Het nieuwe achterpad mag niet doorgaan worden.	Bij de realisering van een achterpad dient rekening te worden gehouden met het aspect veiligheid.
1,4,22	k	Het garagedek kan een hangplek worden.	Het risico dat het verhoogde maaiveld een hangplek kan worden, wordt niet gedeeld. Door de stedenbouwkundige invulling van een hofje komen allemaal voorkanten van woningen naar het dek / hofje. Hierdoor ontstaat een duidelijke sociale controle en daarmee een verminderde kans op vernieling en vandalisme.
4,5	l	Er kan windval door toren en blokken ontstaan.	De grens is 50 meter, daarboven moet er een onderzoek naar windval / windvang gedaan worden in het kader van de aanvraag bouwvergunning.
6,26,30	m	Aansluiten op bouwvolumes van	De bouwvolumes in de omgeving bestaan grotendeels uit twee lagen. Echter reeds veel woningen zijn voorzien van een dakopbouw. In het bestemmingsplan

		twee lagen in de omgeving.	'Indische buurt zuid' wat van toepassing is op de omliggende woningen is dat ook voor alle woningen toegestaan. Het stedenbouwkundig plan sluit hierdoor goed aan bij het toekomstbeeld voor de wijk.
11,18,19,29,30,31,32,33,34,35	n	De bouwvolumes langs de Spaarndamseweg zijn te hoog en steken te ver door in de Floresstraat. Er ontstaat privacy beïnvloeding in de Floresstraat, en een verkeersonveilige stoep.	De bouwvolumes langs de Spaarndamseweg zijn bewust hoger dan het achterliggende terrein. Gezien de ruimte langs het Spaarne en het bebouwingsprofiel langs de gehele Spaarndamseweg leent deze strook zich goed voor grotere volumes. Om geen massale bebouwingswand te verkrijgen is als randvoorwaarde gesteld dat er 'pakhuizen' dienen te komen van max. 25 meter breed en allen in hoogte dienen te verschillen. Om de privacy zoveel mogelijk te garanderen van omwonenden en de stoep nabij de Floresstraat voldoende ruim te houden is de randvoorwaarde van de rooilijn langs de Spaarndamseweg aangepast. Uitgangspunt is nu de bestaande rooilijn en in de planvorming kan eventueel als daar ruimte voor is van deze rooilijn afgeweken worden.
11,12,18,19	o	De garagetoeegang direct aan de Spaarndamseweg ligt te dicht bij de Zaanenstraat.	Als extra randvoorwaarde wordt de opmerking toegevoegd die stelt dat er voldoende voldoende afstand van de zijstraten moet worden gehouden.
	p	Hoogbouw past beter op Deliterrein.	In het structuurplan Haarlem 2020 wordt de gehele zone langs de Spaarndamseweg als transformatiegebied aangewezen met ruimte voor hoogteaccenten. In deze visie is zowel het Delterrein als de locatie 'Sonneborn' geschikt voor hoogbouwaccenten.
12	q	De kantoorfunctie is niet nodig want er zijn al genoeg kantoren in Haarlem.	Om de levendigheid langs het Spaarne te vergroten worden langs de Spaarndamseweg meerdere functies met daarboven wonen toegestaan. Dit beperkt zich in de randvoorwaarde niet enkel tot kantoorfunctie maar ook bedrijvigheid en maatschappelijke functies zijn toegestaan.
12	r	Er zijn meer kleinere ééngesinswoningen voor starters nodig.	Voor heel Haarlem is de afspraak gemaakt dat gemiddeld 30% van de nieuwbouwwoningen uit sociale koop- of huurwoningen moet bestaan. Aan de randvoorwaarden voor de locatie Sonneborn is deze randvoorwaarde ook toegevoegd.
12	s	Bij verdere communicatie dient ook de rest van de Obistraat betrokken te worden.	In het kader van de inspraak op de ontwerp gebiedsvisie Spaarndamseweg kunnen deze omwonenden hun reactie geven. Er zal tevens een informatiebijeenkomst gehouden worden
15	t	Graag horeca aan het spaarne.	Bij de herinrichting van de Spaarndamseweg zal de oever een recreatieve groene invulling krijgen. Horeca past bij deze recreatieve invulling.
13,15,21	u	Alles graag in passende kleuren, bijv rode baksteen. Voorstel mooiere gevels aan het spaarne.	De architectonische uitwerking is geen onderdeel van het stedenbouwkundig plan, dit vindt plaats in een latere fase in de planvorming. In de gebiedsvisie voor de gehele Spaarndamseweg zullen welstandscriteria opgenomen worden voor het gehele gebied die ook van toepassing zijn op de locatie Sonneborn.
16	v	Tussen Sonneborn en Molukkenstraat graag een dubbele rij bomen.	De stedenbouwkundige randvoorwaarden gaan niet in op dit aspect. Bij verdere uitwerking van de plannen zal dit nader bekeken worden.
17	x	De kadastrale grens en niet de tuinafscheiding moet worden gevolgd achter Molukkenstraat 12.	Bij verdere uitwerking van de plannen zal de kadastrale erfgrans gevolgd worden.
17	y	De randvoorwaarde stelt dat de rooilijnen van het plan maximaal met twee meter overschreden mogen worden.	Deze randvoorwaarde is gewijzigd. Er is geen dwingende rooilijn opgenomen. Om aan de zijde van omwonenden voldoende bezonning en privacy en bezonning te garanderen is een minimale afstand opgenomen: 'Voor nieuwbouwwoningen geldt dat de achter- en zijgevels van de eerste verdieping en hoger van de nieuwbouw op minimaal 18 meter afstand van de achtergevelrooilijn van de bestaande woningen gerealiseerd moeten worden. De parkeerbak en de begane grond laag (dwz de eerste 4,25 meter) kan op kortere afstand van de bestaande woningen gerealiseerd worden.'
17	z	Welstandsnota, gebiedsvisie en welstandscriteria graag toesturen.	In het kader van het inspraaktraject zal een exemplaar van de gebiedsvisie Spaarndamseweg inclusief welstandscriteria ter inzage liggen. Gedurende de inspraakperiode wordt ook een informatieavond gehouden waar de ontwerp gebiedsvisie ingezien kan worden.
17	aa	Bij de volgende informatiebijeenkomst informatie verstreken over de bodemvervuiling.	Het aspect van bodemvervuiling is een belangrijk aspect., voordat met de uitvoering van bouwwerkzaamheden kan worden gestart, moet er een onderzoek worden gedaan naar de bodemtoestand (is opgenomen in de vergunningenprocedure). Bij aangetroffen vervuiling zal eerst bodemsanering/ afvoer van de vervuilde grond moeten plaatsvinden. Het onderzoek en de uitvoering moet voldoen aan de daarvoor geldende eisen .
4,5,21	ab	Blijft de betonnen wand achter molukkenstraat 20 staan?	De betonnen constructie zal hoogst vermoedelijk verdwijnen, een definitieve uitspraak kan pas gegeven worden op bouwplan niveau.
21	ac	Hoe wordt de vervuiling van de voormalige wasserij op molukkenstraat 22-24 opgelost, en wie is aansprakelijk?	De stedenbouwkundige randvoorwaarden hebben betrekking op de locatie Sonneborn. T.a.v .de aansprakelijkheid zegt de wet in principe: 'De vervuiler betaald'
21	ad	De gemeente verondersteld dat een fabriek meer last geeft dan woningen maar na 20 jr ervaring blijkt dat dat niet zo is.	Voor de ontwikkeling van de stad wordt in het structuurplan Haarlem 2020 de Spaarndamseweg als transformatiegebied aangewezen. In deze zone verdwijnt de grootschalige bedrijvigheid en wordt vervangen door woningbouw gecombineerd met kantoor en bedrijvigheid. De gemeente faciliteert en stuurt hiermee lopende ruimtelijke processen.

21	ae	De nieuwbouw levert waardevermeerdering op, maar dat is niet wenselijk want ozb belasting stijgt dan.	De stedenbouwkundige randvoorwaarden gaan niet in op waardevermindering dan wel vermeerdering.
25	af	De appartementengebouwen aan de Spaarndamseweg zijn mooier wanneer ze uitgevoerd worden als dertiger-jaren woningen.	De gewenste architectonische uitwerking op pandniveau komt in nadere uitwerking van de plannen aan bod. In de gebiedsvisie Spaarndamseweg zullen welstandscriteria opgenomen worden die ook van toepassing zijn op de locatie Sonneborn. De gebiedsvisie Spaarndamseweg wordt voorjaar 2008 opengesteld voor inspraak.
13,25,32,34,35	ag	Door het plan zal de parkeerdruk toenemen in de omgeving.	Het plan zal moeten voldoen aan de Haarlemse parkeernorm vereist via de Haarlemse Bouwverordening. Dit betekent onder meer dat parkeren geheel op eigen terrein dient te worden opgelost. Het parkeren mag niet afgewenteld worden op de omliggende woonwijken.
26	ah	De locatie van de toren staat in de stedenbouwkundige randvoorwaarden niet vast. Gezien de effecten voor schaduwwerking moet dit belangrijke punt wel verankerd worden.	De locatie van de toren staat in die zin vast dat deze centraal in het plangebied geïntegreerd dient te worden.
27	ai	Bezwaar tegen het nieuwe achterpad langs molukkenstraat 2 en Florestraat 79.	Bij verdere uitwerking van de plannen zal de noodzaak van een achterpad nader bekeken worden
28	aj	Door het nieuw te maken poortgebouw wordt Floresstraat 89 direct benadeeld in waardevermindering en bezonning.	De bezonningstudie toont aan dat benadeling van bezonning van omwonenden zeer beperkt is. De voorgevels van de Florestraat zijn gericht op het zuiden. Hierdoor is en blijft de bezonning aan de voorzijde ongewijzigd. Aan de achterzijde van de woningen en tuinen wordt de meeste schaduw veroorzaakt door de eigen woning. De extra schaduwwerking door het poortgebouw is zeer beperkt. De stedenbouwkundige randvoorwaarden gaan niet in op waardevermindering danwel vermeerdering.
29,30	ak	De nieuwe bouwvolumes worden te dicht tegen de woningen van de Floresstraat 89-91 geplaatst.	Om voldoende rekening te houden met de bezonning en privacy van omwonenden is een extra randvoorwaarde opgenomen: <i>'Voor nieuwbouwwoningen geldt dat de achter- en zijgevels van de eerste verdieping en hoger van de nieuwbouw op minimaal 18 meter afstand van de achtergevelrooilijn van de bestaande woningen gerealiseerd moeten worden. De parkeerbak en de begane grond laag (dwz de eerste 4,25 meter) kan op kortere afstand van de bestaande woningen gerealiseerd worden.'</i>
33	al	De bezonningstudie toont aan dat zonuren in de floresstraat sterk afnemen.	De bezonningstudie toont aan dat benadeling van bezonning van omwonenden zeer beperkt is. De voorgevels van de Florestraat zijn gericht op het zuiden. Hierdoor is en blijft de bezonning aan de voorzijde ongewijzigd. Aan de achterzijde van de woningen en tuinen wordt de meeste schaduw veroorzaakt door de eigen woning. Desalniettemin is een aanvullende randvoorwaarde opgenomen zodat de privacy en bezonning van omwonenden extra gewaarborgd wordt: <i>'Voor nieuwbouwwoningen geldt dat de achter- en zijgevels van de eerste verdieping en hoger van de nieuwbouw op minimaal 18 meter afstand van de achtergevelrooilijn van de bestaande woningen gerealiseerd moeten worden. De parkeerbak en de begane grond laag (dwz de eerste 4,25 meter) kan op kortere afstand van de bestaande woningen gerealiseerd worden.'</i>
35	am	Er ontstaat waardevermindering voor spaarndamseweg ca € 30.000,-	De stedenbouwkundige randvoorwaarden gaan niet in op waardevermindering danwel vermeerdering.
35	an	Er is nooit eerder met de buurt over de plannen gesproken.	Nadat de gemeente vernam dat Sonneborn eventueel wil verhuizen is deze stedenbouwkundige studie uitgevoerd. Er is mbt deze stedenbouwkundige studie een informatieavond georganiseerd. In het kader van de gebiedsvisie heeft de mogelijkheid een inspraakreactie te geven. Vervolgens kunt u in het kader van het bestemmingsplan ook uw inspraakreactie geven.
36	ao	Er ontstaat geluidsoverlast tijdens de bouw.	Geluidsoverlast tijdens de bouw is onvermijdelijk.
38	ap	VAC wil graag bij verdere plannen betrokken worden en krijgt de plannen graag toegestuurd.	Hierin zal voorzien worden.

Bijlage 3

Tekening met bebouwingsprofiel Spaarndamseweg

WELSTANDSCRITERIA

[concept-criteria voor het plangebied Spaarndamseweg]

Vooraf

De voorliggende tekst bedoelt een kader te bieden voor de beoordeling door de Commissie Welstand en Monumenten van bouwplannen in de verschillende ontwikkelingsgebieden aan de Spaarndamseweg in Haarlem-Noord. In die zin gaat het hier om een aanvulling op de Haarlemse Welstands- en Monumentennota.

Zoals elders in deze gebiedsvisie tot uitdrukking komt, is er aan de Spaarndamseweg sprake van een aantal te ontwikkelen situaties die met elkaar een wezenlijke gedaanteverandering met zich zullen meebrengen; er is nauwelijks sprake van kleine invullingen die zich zouden moeten voegen in het bestaande, maar veeleer van een serie in het oog lopende bouwprojecten die het bebouwingsbeeld aan het Noorder Buiten Spaarne flink zullen doen veranderen. Dit is reden om voor de zone langs de Spaarndamseweg in aanvulling op de Welstandsnota een aantal welstandscriteria te formuleren; deze zijn niet in de eerste plaats gebaseerd op de gegeven situatie, maar vooral op het in de Gebiedsvisie opgenomen toekomstperspectief. Vermelding verdient het feit dat het gebied nabij de in aanbouw zijnde Schoterbrug aan de Spaarndamseweg een zodanig eigen positie inneemt, dat daarvoor een aparte set criteria moest worden opgesteld. Deze zijn intussen al weer enige tijd terug vastgesteld.

Gebiedsbeschrijving

RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN CONTEXT

Het gebied waarop de hier te bespreken welstandscriteria betrekking hebben is – refererend aan de Welstands- en Monumentennota – gelegen in gebied 6.14 *Indische Buurt en Transvaalbuurt*. De gebiedsbeschrijving in de betreffende paragraaf biedt een beeld van hetgeen voor het hier te bespreken gebied de ruimtelijke context is. Enkele kenmerkende aanduidingen daaruit zijn:

- *De Indische buurt en de Transvaalbuurt zijn hoofdzakelijk projectmatig bebouwd met gesloten bouwblokken.*
- *In het gebied is wonen de hoofdfunctie. Daarnaast komen tal van aanverwante voorzieningen voor, zoals scholen, kerken en buurtwinkels.*

- *De beide buurten vormen een dicht bebouwd gebied met weinig ruimte voor groen en pleinen. Alle bebouwing is dicht op de straat gelegen en erop georiënteerd.*

- *De bebouwing is twee lagen met kap hoog.*

- *Aan de Spaarndamseweg staat zelfs hoogbouw.*

De bovenstaande citaten maken duidelijk dat in de huidige Welstandsnota aan de Spaarndamseweg nauwelijks specifieke aandacht is gegeven.

De diverse te ontwikkelen gebieden aan de Spaarndamseweg hebben voor wat betreft de ruimtelijke context een bijzondere positie. Aan de ene – westelijke – kant grenzen ze aan de Transvaalbuurt en de Indische buurt; op die buurten hebben bovengenoemde aanduidingen betrekking; kort gezegd overwegend laagbouw met variërend platte daken en diverse kapvormen, direct aan de straat gesitueerd.

Aan de kant van de Spaarndamseweg is de context bepaald minder eenduidig. Daar vinden we op een aantal plekken over de gehele lengte bebouwing overeenkomstig die in de Transvaalbuurt en Indische buurten. Daarnaast treffen we hier een grote variatie aan van zowel lage als hoge bebouwing uit verschillende bouwperiodes. Duidelijk gemeenschappelijke kenmerken zijn daarin niet aanwezig.

Ten aanzien van de toekomstige beeldvorming staat voor ogen dat nieuwbouwplannen zullen bijdragen aan een sterk stedelijke uitstraling; die komt vooral tot uitdrukking in een relatief dichte en hoge bebouwing aan de kant van de Spaarndamseweg. Waar de nieuwe bebouwing grenst aan de bestaande omgeving is de intensiteit overeenkomstig die context wat minder. Ook al is intensivering aan de Spaarndamseweg het uitgangspunt, toch moet worden voorkomen dat de nieuwbouw aldaar als het ware een ‘muur’ vormt die de laagbouw van Transvaalbuurt en Indische buurten ten opzichte van het Spaarne afsluit. Om in het vooralsnog chaotische bebouwingsbeeld enige samenhang te brengen, wordt er via de criteria op aangestuurd dat in de verschijningsvorm van meer omvangrijke nieuwbouwprojecten een link wordt gelegd naar de kleine schaal van de in het gebied overheersende kleinschalige woonbebouwing.

Parkeervoorzieningen zullen op uiteenlopende wijze gestalte krijgen: in beginsel komen de voor nieuwbouw noodzakelijke parkeerplaatsen terecht in een gebouwde voorziening binnen het desbetreffende project. In een aantal gevallen zal een beperkte capaciteit gevonden kunnen worden op de openbare weg.

Verder wordt als uitgangspunt gehanteerd dat nieuwe openbare ruimte in een goede samenhang wordt gebracht met het bestaande stratenpatroon.

PLAATSING

Volgens de voor het gebied ontwikkelde stedenbouwkundige opzet zal de nieuwe bebouwing worden geordend naar het principe van het gesloten bouwblok; in die bouwblokken opgenomen woningen zijn steeds tweezijdig georiënteerd: aan de ene kant (tevens toegangskant) grenst de woning aan de openbare (verkeers)ruimte, terwijl de andere kant gericht is op de binnenruimte van het blok met aan die zijde tuinen of een gemeenschappelijke buitenruimte met meer rust en een verblijfsfunctie.

MASSA EN VORM

Binnen ieder nieuwbouwgebied zal een goede overgang tot stand komen tussen de laagbouw van de aangrenzende buurt en de aan de Spaarndamseweg te situeren hogere bebouwing.

WAARDEBEPALING, ONTWIKKELINGEN EN BELEID

De te realiseren plannen doen recht aan het vooropgestelde idee dat een nieuwe woongebied op een goede manier zal aansluiten bij de bestaande omgeving. Tegelijkertijd kan een project uitgaande van een voldoende omvang een eigen gezicht krijgen.

Welstandscriteria

ALGEMEEN

- Het hier aan de orde zijnde deelgebied ligt volgens de Welstands en Monumentennota in gebied *6.14 Indische Buurt en Transvaalbuurt*. Het voor deze zone bepaalde welstandsregime is dan ook voor het deelgebied van toepassing, tenzij hierna iets anders is bepaald.

- In dit verband geldt voor bebouwing die zichtbaar is vanaf het Noorder Buiten Spaarne – dat wil dus zeggen de bebouwing aan de Spaarndamseweg – welstandsniveau I. Voor de rest van het deelgebied geldt welstandsniveau II. Hier wordt verwezen naar de desbetreffende richtlijnen volgens de Welstands en Monumentennota.

MASSA EN VORM

- Bebouwing aan de Spaarndamseweg mag in z'n omgeving geen wezensvreemde muur gaan vormen. Veeleer moet sprake zijn van een intensief bebouwde rand die op een vanzelfsprekende manier overgaat in de lage bebouwing van de aangrenzende woonstraten.

- Een goede inpassing kan mede worden bewerkstelligd door bij de vormgeving van nieuwbouw inspiratie te zoeken in de specifieke kenmerken van de achterliggende bestaande woonbebouwing. Een andere mogelijkheid om nieuwe bebouwing te voorzien van een gebiedseigen 'kleur' kan gelegen zijn in een industrieel geïnspireerde architectuur.

- Woongebouwen voorzover te rekenen tot de laagbouw, die niet hoger dan drie bouwlagen, zullen in hun hoofdvorm – dus in het bijzonder in de vormgeving van de derde bouwlaag – een herkenbare verwantschap moeten hebben met de bouwwijzen in de aangrenzende woonbuurten.

- Woongebouwen in het deelgebied worden – voorzover ze hoger zijn dan drie bouwlagen – zodanig geleed dat:
 - a. de onderste twee of drie bouwlagen, hier ook de 'plint' genoemd,
 - in de rooilijn worden geplaatst, en
 - in de architectuur als eenheid te voorschijn komen;
 - b. hogere bouwlagen
 - zich in de architectuur van de bouwlagen in de plint onderscheiden door een teruggelegde positie, en/of een afwijkende gevelopbouw en/of afwijkende kleur en/of materialisering;
 - c. de hoogste bouwlagen
 - zich in de architectuur ook weer van de daaronder gelegen bouwlagen onderscheiden door een teruggelegde positie, een afwijkende gevelopbouw en/of afwijkende kleur en/of materialisering.