

|  |   |
|--|---|
| <b>Onderwerp</b><br>Vaststellen stedenbouwkundig programma van eisen Deliterrein partiële herziening |   |
| Nummer   | 2017/489346   |
| Portefeuillehouder   | Spijk, J.K.N. van   |
| Programma/beleidsveld  | 4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling  |
| Afdeling   | OMB   |
| Auteur   | Glas, K.W.  |
| Telefoonnummer   | 023-5113544   |
| Email  | kglas@haarlem.nl  |
| Kernboodschap  | <p>De raad stelt het stedenbouwkundig programma van eisen Deliterrein partiële herziening vast. De partiële herziening vormt met het SPvE 2007 een toetsingskader om het Deliterrein in Haarlem-Noord te herontwikkelen. Het aangepaste SPvE maakt een stedenbouwkundig plan mogelijk, dat voorziet in een duurzaam en hoogwaardig woonmilieu met circa 130 woningen. Alle woningen worden gasloos uitgevoerd. Het parkeren vindt volledig op eigen terrein plaats en voor het overgrote deel inpandig en uit het zicht. Het programma bevordert de doorstroming in de wijk, waardoor sociale huurwoningen vrijkomen.</p> <p>Het vaststellen van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen is een bevoegdheid van de raad op grond van artikel 108 lid 1jo. artikel 147 Gemeentewet.</p> |
| Behandelaar voor commissie   | <p>De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.</p> <p>Het college stuurt het voorgenomen besluit om een anterieure-verkoopovereenkomst af te sluiten met AM (regnr. 2018/65574) ter advisering aan de Commissie Ontwikkeling. Beide nota's worden tegelijkertijd en in samenhang aangeboden.</p>  |
| Relevante eerdere besluiten  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vaststelling aangepast SPvE Deliterrein (regnr. <a href="#">2007154393</a>) in raadsvergadering van 27 september 2007</li> <li>- Gebiedsvisie Spaarndamseweg (regnr. <a href="#">2008181866</a>) in raadsvergadering van 27 november 2008</li> <li>- Vaststelling bestemmingsplan Spaarndamseweg e.o. (regnr. <a href="#">2013038231</a>) in raadsvergadering van 6 juni 2013</li> <li>- Intentieovereenkomst Herontwikkeling Deliterrein – AM B.V. (regnr. <a href="#">20168001</a>) in commissie Ontwikkeling van 14 april 2016</li> <li>- Ter inzage leggen ontwerpstedebouwkundig programma van eisen Deliterrein partiële herziening (regnr. <a href="#">2017066463</a>) in commissie Ontwikkeling van 13 juli 2017</li> </ul>            |

|   |   |
|---|---|
| <p>Besluit College<br/>d.d. 13 maart 2018</p> | <p>1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast.</p> <p>de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span></p>  |
| <p>Besluit Raad<br/>d.d. ....</p>             | <p>De raad der gemeente Haarlem,</p> <p>Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,</p> <p>Besluit:</p> <p>1. Het stedenbouwkundig programma van eisen Deliterrein partiële herziening vast te stellen</p> <p>de griffier, <span style="float: right;">de voorzitter,</span></p> |

## 1. Inleiding

Het Deliterrein betreft het voormalige terrein van de gasfabriek en het Shellterrein aan de westkant van het Spaarne ter hoogte van de Waarderbrug. Het destijds sterk vervuilde terrein is gesaneerd en voorzien van een leeflaag ten behoeve van woningbouw. Eind 2013 heeft de gemeente een tender uitgeschreven om de herontwikkeling van het Deliterrein vlot te trekken. AM is eigenaar van het Shellterrein en heeft een stedenbouwkundig plan gemaakt dat goed inpasbaar is op deze locatie. Het stedenbouwkundig plan geeft aanleiding tot actualisatie van het Stedenbouwkundig Programma van eisen (SPvE) uit 2007.



*Afbeelding SPvE 2007*



*Stedenbouwkundig plan 2017*

Het ontwerpstedebouwkundig programma van eisen Deliterrein partiële herziening heeft ter inzage gelegen van 30 augustus 2017 tot en met 10 oktober 2017. Er zijn zeven inspraakreacties ingediend en een petitie. De inspraakreacties hebben niet tot inhoudelijke wijzigingen geleid van het SPvE (zie bijlage d). Het SPvE is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

## 2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Het stedenbouwkundig programma van eisen Deliterrein partiële herziening vast te stellen

## 3. Beoogd resultaat

De partiële herziening vormt met het SPvE 2007 een toetsingskader om het Deliterrein te herontwikkelen tot een duurzaam en hoogwaardig woonmilieu met circa 130 woningen.

## 4. Argumenten

*1. De partiële herziening van het SPvE sluit aan op de programmabegroting.*

Het stedenbouwkundige kader draagt bij aan programma 4 'duurzame stedelijke vernieuwing'. Dit geldt specifiek voor de doelen genoemd onder 4.1 'duurzame stedelijke ontwikkeling'. Het aangepaste SPvE maakt een stedenbouwkundig plan mogelijk, dat bijdraagt aan een hoogwaardige stedelijke omgeving en aan een verbetering van de woningvoorraad. Dit wordt op onderdelen nader toegelicht.

2. *Het aangepaste SPvE maakt een ontwikkeling mogelijk, die de woningvoorraad vergroot in de zone Spaarndamseweg*

De gemeente heeft als doelstelling de komende jaren circa 500 woningen in de zone Spaarndamseweg te realiseren. Deze ontwikkeling voegt hier circa 130 woningen aan toe. Hierbij is de woningdifferentiatie als volgt aangepast aan de huidige woningmarkt.

- In fase 1 worden de eerder vergunde 34 eengezinswoningen gebouwd aan de Delistraat (middelduur – duur) gebouwd.
- In fase 2 worden circa 97 woningen gerealiseerd met de volgende segmentering
  - 57 appartementen, waarvan 40 sociale koop (= 30% van totaal)
  - 16 stadswoningen aan het Spaarne (middelduur – duur)
  - 17 stadswoningen aan de groene scheg, (middelduur – duur)
  - 7 eengezinswoningen aan de groene scheg, (middelduur – duur)

Het programma draagt niet direct bij aan het vergroten van de sociale huurwoningvoorraad in het westelijke deel van de stad. De afspraken over het woningbouwprogramma en de segmentering zijn tot stand gekomen onder de vorige woonvisie en zijn vastgelegd in de intentieovereenkomst. Het programma dient uit minimaal 30% huur- of koopwoningen te bestaan. Hieraan voldoet het programma. Tegelijkertijd toont AM zich bereid actief in te zetten op doorstroming, waardoor sociale huurwoningen beschikbaar komen. AM biedt de ‘sociale koopwoningen’ aan huishoudens die bij corporaties huren (of op de wachtlijst staan). Tevens wordt een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht opgenomen om de woningen voor deze categorie te behouden.

3. *Er wordt voldaan aan de beleidsregels parkeernormen*

Het beleid gaat uit van het in voldoende mate ruimte aanbrenge voor het parkeren van auto's op eigen terrein en uit het zicht. Hierbij moet voldaan worden aan de in de beleidsregels opgenomen parkeernormen. Ondergronds parkeren (als eis van ruimtelijke kwaliteit) is vooralsnog geen gemeentelijk beleid en daarmee geen uitgangspunt voor deze ontwikkeling geweest. De grond op deze locatie is daarbij dermate vervuild, dat het bouwen van een ondergrondse parkeervoorziening onevenredig hoge kosten met zich meebrengt.

Er worden 197 parkeerplaatsen gerealiseerd in het plangebied. De parkeerbehoefte op het maatgevende moment is 173 parkeerplaatsen (werkdag avond). Dit voorziet in parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers aan de woningen. (zie parkeeronderzoek in bijlage c).

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van een parkeergarage op maaiveld voor de appartementen ten oosten van de centraal gelegen openbare groenvoorziening (groene scheg). De woningen ten westen van de groene scheg parkeren binnen privéhoven.

Het plan voldoet daarmee aan de gemeentelijke beleidsregels parkeernormen en aan de eisen van het aangepaste SPvE.

*4. Het aangepaste SPvE maakt voorkeursvariant verkeersafwikkeling mogelijk*

In het SPvE 2007 wordt een aantal opties mogelijk gemaakt om tot een juiste verkeerscirculatie te komen. De huidige verkeerscirculatie (rijrichting) in de omgeving is hierbij het uitgangspunt. Naar aanleiding van reacties van omwonenden is een nieuwe variant onderzocht, waarbij vanuit de parkeergarage rechtstreeks op de Spaarndamseweg wordt ontsloten in plaats van via de Delistraat. Dit is de voorkeursvariant vanuit de omgeving. Door een verkeerskundig bureau is deze variant onderzocht op haalbaarheid en verkeersveiligheid. Uit het onderzoek blijkt een directe ontsluiting op de Spaarndamseweg mogelijk is (zie parkeeronderzoek in bijlage c). De definitieve keuze wordt gemaakt bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan, wanneer is komen vast te staan of de nader uitgewerkte varianten zowel stedenbouwkundig als verkeerskundig haalbaar zijn.

*5. De openbare groenvoorziening wordt een beeldbepalende plek met bomen en een speelvoorziening*

Het voormalige verharde bedrijventerrein is ‘tijdelijk’ ingezaaid met gras en wordt met name gebruikt als hondenuitlaatplek. Op het terrein bevinden zich geen bomen. De bomen aan de Delistraat blijven behouden met uitzondering van 1 á 2 bomen die de uitritten van de toekomstige parkeerhoven blokkeren. Na realisatie van de opstallen wordt circa 1.800 m<sup>2</sup> ingericht als openbare groenvoorziening, genaamd de groene scheg. AM wil samen met omwonenden en toekomstige bewoners een participatietraject starten om de groene scheg vorm te geven. De ambitie is om hier een beeldbepalende plek voor de buurt te maken met een speelvoorziening. Het toevoegen van bomen is hierbij nadrukkelijk een uitgangspunt.

*6. Het aangepaste SPvE geeft een goede ruimtelijke onderbouwing voor de toren*

Het hoogbouwaccent past in het silhouet langs de Spaarne-oever. De Spaarne-oever wordt een boulevard met stedelijke wanden, met architectonische accenten, middelhoogbouw en hoogbouw, zoals benoemd in het structuurplan 2020. De positie in het ritme van accenten langs de rivier maakt de locatie geschikt voor een extra hoog accent. Om de toren goed uit te laten komen is deze verplaatst naar een centrale positie in het blok. Zo komt de toren los van de aanpalende grootschalige blokken. Om accentwerking te krijgen is een hoogte van minstens 50 tot 60 meter gewenst. De appartemententoren heeft een gedifferentieerd woningbouwprogramma. Om deze woningen te kunnen ontwikkelen is de hoogte ook vanuit exploitatie noodzakelijk. Om die redenen wordt de hoogte uit het SPvE 2007 aangepast van 36 naar 58 meter en de positie gewijzigd.

*7. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft positief geadviseerd*

De toren voegt zich harmonieus in het silhouet en de ritmiek van de vijf andere aan de Spaarndamseweg gerealiseerde hoogteaccenten. De commissie complimenteert de architect met de gekozen wijze van verankering van de toren binnen het geheel en de verschijningsvorm.

*8. De Stadsbouwmeester heeft positief geadviseerd*

Vooruitlopend op de ‘verstedelijkingsstrategie’ kan gesteld worden dat deze ontwikkeling past binnen de nu gekozen richting. Dat geldt niet alleen voor het stedenbouwkundig plan maar ook zeker voor de nu voorgestelde hoogte(s). Langs de Spaarneoevers, tussen Prinsenbrug en Schoteroogbrug, kunnen -indien de ruimtelijke onderbouwingen ook akkoord zijn -hoogte accenten gerealiseerd worden. Het voorliggende voorstel is getoetst op de ontwikkelvisie met daarbij behorende onderzoeken en kaarten (zichtlijnen-,

stadsplattegronden 2050) van de stadsbouwmeester. Het advies is positief en de stadsbouwmeester onderschrijft bovendien het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.

*9. De ontwikkeling draagt bij aan Haarlem Aardgasvrij 2040*

Haarlem heeft de ambitie in 2030 klimaatneutraal en in 2040 aardgasvrij te zijn. Aardgasvrij bouwen is vooralsnog echter juridisch niet afdwingbaar. Wel is het mogelijk op vrijwillige basis met de ontwikkelaar afspraken te maken. AM is bereid gevonden het plan volledig gasloos uit te voeren en daarmee een bijdrage te leveren aan de gemeentelijke duurzaamheidsambitie. Aanvullend worden daarnaast binnen het project zonnepanelen toegepast.

*10. Het kostenverhaal voor de grondexploitatie wordt verzekerd*

De anterieure overeenkomst inclusief grondverkoop Deliterrein wordt gelijktijdig met het SPvE ter besluitvorming (regnr. 2018/65574) aangeboden.

*11. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het SPvE.*

Er zijn in de omliggende straten 430 bewonersbrieven verspreid. Er zijn zeven zienswijzenreacties ingediend en er is een petitie ingediend. De zienswijzen hebben in hoofdzaak betrekking op de hoogte en positie van de toren, de bezonning, de verkeerscirculatie, de ontsluiting aan de Transvaalstraat en de rooilijn aan de Spaarndamseweg. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van de bezonningsstudie, maar geen inhoudelijke wijziging van het SPvE. Voor een samenvatting van de zienswijzen, de petitie en de ambtshalve aanpassingen wordt verwezen naar de zienswijzennota (zie bijlage c).

## **5. Risico's en kanttekeningen**

-

## **6. Uitvoering**

Vervolgstappen in het ontwikkelproces Deliterrein - Schoterkwartier:

- vaststellen anterieure overeenkomst met grondverkoop
- vaststellen Stedenbouwkundig plan (BenW)
- ontwerpbestemmingsplan (BenW)
- bestemmingsplan (raad)
- verkeersbesluit (BenW)

## **7. Bijlagen**

- a) stedenbouwkundig programma van eisen Deliterrein partiële herziening
- b) SPvE 2007
- c) wijzigingsoverzicht