

<b>Onderwerp</b> Startnotitie Spaarndamseweg 380 (Top Cars)	
Nummer	2021/262491
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Zeelenberg-Hermans, E.
Telefoonnummer	023-5113249
Email	ezeelenberg@haarlem.nl
Kernboodschap	Aan de raad wordt voorgesteld de startnotitie vast te stellen voor het project Spaarndamseweg 380 (Top Cars) in Haarlem Noord. Initiatiefnemer Toekomst Wonen B.V. is voornemens ca. 12 appartementen in de vrije sector, een daktuin en 1000 m <sup>2</sup> commercieel vastgoed te realiseren. De initiatiefnemer heeft al een stedenbouwkundige en conceptuele verkenning gedaan naar een sloop-nieuwbouwplan op deze locatie.
Behandelaar voor commissie	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.
Relevante eerdere besluiten	<a href="#">Ontwikkelvisie Spaarndamseweg, vastgesteld in de raad van 30 januari 2020</a>
Besluit College d.d. 18 mei 2021	1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast.  de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span>

Besluit Raad d.d. ....	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,  Besluit: 1 De startnotitie voor het project 'Sparndamseweg 380 (Top Cars) vast te stellen.  de griffier, <span style="float: right;">de voorzitter,</span>
---------------------------	--

### 1. Inleiding

Initiatiefnemer Toekomst Wonen BV heeft als eigenaar voor de locatie Sparndamseweg 380 een stedenbouwkundige en conceptuele verkenning gedaan naar een sloop-nieuwbouwplan. Het oorspronkelijke initiatief betrof de bestaande Top Cars showroom in de plint van het appartementengebouw te transformeren naar woningen en de bedrijfsloods op het achterterrein te slopen en hier een appartementengebouw te realiseren. Deze plannen gingen ervan uit dat ook het aangrenzende terrein – in eigendom van de Vereniging van Eigenaren – mee werd genomen in de ontwikkeling. De initiatiefnemer heeft, na overleg met de Vereniging van Eigenaren, de plannen aangepast, zodat het nu voorliggende plan uitsluitend op grond van de initiatiefnemer komt te staan en in de plint van het appartementengebouw geen woningen komen. Om voor de VvE de mogelijkheid open te houden in de toekomst alsnog haar terrein bij de plannen te betrekken, heeft initiatiefnemer op verzoek van de gemeente geanticipeerd op deze mogelijkheid, zodat er een relatie kan worden gemaakt met de openbare ruimte van de aangrenzende woningbouwontwikkeling Schoterkwartier.

In deze startnotitie wordt nader ingegaan op de uitgangspunten en randvoorwaarden bij deze ontwikkeling. De startnotitie dient als uitgangspunt voor de verdere uitwerking van de plannen. Conform het Haarlems Ruimtelijk Plan Proces en de afspraken in het coalitieakkoord wordt bij de start van een project een startnotitie voorgelegd aan de gemeenteraad.

### 2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De startnotitie voor het project Sparndamseweg 380 (Top Cars) vast te stellen.

### 3. Beoogd resultaat

Het realiseren van ca. 12 kleine appartementen in de vrije sector en 1000 m<sup>2</sup> commercieel vastgoed.



#### **4. Argumenten**

##### *1 Met de startnotitie worden de randvoorwaarden voor de ontwikkeling vastgesteld.*

In de startnotitie worden de beleidskaders en de randvoorwaarden voor de ontwikkeling aangegeven. De startnotitie dient als formele start van het project. Het vaststellen van de startnotitie is een bevoegdheid van de raad. In deze startnotitie wordt nader ingegaan op de uitgangspunten en randvoorwaarden bij deze ontwikkeling. De startnotitie dient als uitgangspunt voor de verdere uitwerking van de plannen conform het Haarlems Ruimtelijk Plan Proces.

##### *2 Het besluit past in het ingezet beleid.*

De grote druk op de Haarlemse woningmarkt maakt de bouw van extra woningen een belangrijke opgave voor de stad. De gemeente heeft de ambitie om ca. 10.000 woningen te bouwen in de periode tot 2025. Er zijn acht gebieden aangewezen om het merendeel van de ca. 10.000 woningen te bouwen. De ontwikkelzone Spaarndamseweg, waar deze locatie een onderdeel van is, is één van die gebieden, waar de komende jaren minimaal 650 woningen gerealiseerd worden.

##### *3 Door deze ontwikkeling wordt werkgelegenheid en een aantal kleine koopwoningen toegevoegd.*

Op de diverse ontwikkellocaties in de Spaarndamseweg-zone zijn naar schatting momenteel zo'n 385 banen. Hoewel er veel woningen zijn gepland in de zone, is het van belang dat deze werkgelegenheid zo veel als mogelijk blijft en waar mogelijk toeneemt. Door de bouw van ca. 1000 m<sup>2</sup> bedrijfs- en kantoorruimte wordt hieraan invulling gegeven. De ontwikkeling biedt de mogelijkheid ca. 12 betaalbare koopwoningen van 45 – 60 m<sup>2</sup> in de zone toe te voegen. Gezien het geringe aantal woningen worden geen sociale huurwoningen in het programma opgenomen.

##### *4 De ontwikkeling draagt bij aan een beter straatbeeld en aan een aantrekkelijker stad.*

In de plint aan de Spaarndamseweg maakt het autobedrijf plaats voor bedrijfsruimte. De initiatiefnemer wil daarbij de gevel opknappen, nieuwe kozijnen plaatsen en vergroening. Op het achterterrein verdwijnt de huidige loods en werkplaats en wordt nieuwbouw gerealiseerd, met parkeren en groen (waaronder een groen dak). Om voor de VvE de mogelijkheid open te houden in de toekomst alsnog haar terrein bij de plannen te betrekken, heeft initiatiefnemer op verzoek van de gemeente geanticipeerd op deze mogelijkheid, zodat er een relatie kan worden gemaakt met de openbare ruimte van de aangrenzende woningbouwontwikkeling Schoterkwartier. De initiatiefnemer benadrukt dat de VvE daar op dit moment niet open voor staat. Het initiatief is besproken in de ARK van 15-02-21, waarbij de ontwikkelrichting positief is bevonden.

##### *5 Financiën.*

De ontwikkeling is voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Om de ambtelijke kosten te dekken, is met de ontwikkelaar een voorschotovereenkomst afgesloten en zal na vaststelling van de startnotitie en het stedenbouwkundig ontwerp, een anterieure overeenkomst worden afgesloten. De

anterieure overeenkomst wordt voorgelegd ter besluitvorming aan het college. Hierin worden o.a. afspraken gemaakt over de aansluiting op en inrichting van de openbare ruimte.

#### *6 Participatie en inspraak.*

De initiatiefnemer heeft enkele malen overleg gehad met de Vereniging van Eigenaren, waar hijzelf onderdeel van uitmaakt. Uit dat overleg kwam naar voren dat de VvE op dit moment geen plannen heeft op haar terrein plannen te ontwikkelen. Het plan van de initiatiefnemer is daarop aangepast. Nadat de startnotitie is vastgesteld zal de initiatiefnemer de VvE blijven betrekken in zijn plannen en ook andere belanghebbenden informeren tijdens een (digitale) informatieavond.

De gemeente zal belanghebbenden informeren over besluiten ten aanzien van de ruimtelijke procedure. Dit gebeurt via een projectpagina op [www.haarlem.nl](http://www.haarlem.nl).

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

n.v.t.

#### **6. Uitvoering**

De ontwikkeling doorloopt, gezien de omvang van het project, niet alle fases van het Haarlems Ruimtelijke Planproces. De definitiefase met een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) wordt overgeslagen, omdat een SPvE niets toevoegt aan de randvoorwaarden en uitgangspunten in de startnotitie. Met het vaststellen van de startnotitie kan de initiatieffase afgerond worden. De raad wordt gevraagd akkoord te gaan met de afwijking van het bestemmingsplan middels een uitgebreide Wabo-procedure.

#### **7. Bijlage**

1. Startnotitie Spaarndamseweg 380 (Top Cars)