



Onderwerp Vaststellen stedenbouwkundig plan Spaarndamseweg 13 - 50kV-station	
Nummer	2021/475603
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	<p>Initiatiefnemer 18-28 V B.V. (Wibaut) stelde een stedenbouwkundig plan op voor de locatie van het voormalige 50kV-station aan de Spaarndamseweg 13. Het is een plan voor de bouw van circa 140 kleine huurappartementen voor jongeren van 18 tot 28 jaar. Circa 85% van de woningen valt in de sociale huursector. Op de begane grond is voor 130 m² BVO voor daghoreca. Het voorlopig ontwerp lag van 1 april tot 14 mei 2021 ter inzage. Dat leverde 85 inspraakreacties op.</p> <p>Het stedenbouwkundig plan vormt de onderlegger van het nog op te stellen bestemmingsplan en is nu gereed voor vaststelling door het college van burgemeester en wethouders. Het stedenbouwkundig plan is een ontwerp op basis van de door de raad vastgestelde kaders en uitgangspunten in de ontwikkelvisie en de startnotitie. Ingevolge artikel 160 lid 1 van de Gemeentewet is het vaststellen van het stedenbouwkundig plan daarmee een bevoegdheid van het college.</p>
Behandelaar voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie. Het college heeft de commissie eerder geïnformeerd over het besluit om het concept-stedenbouwkundig plan vrij te geven voor inspraak. Het college informeert de commissie nu over de definitieve vaststelling.
Relevante eerdere besluiten	<ol style="list-style-type: none">1. Ontwikkelvisie Spaarndamseweg, vastgesteld in de raad van 30 januari 2020 (2020/836480)2. Startnotitie Spaarndamseweg 13 (50kV-station), vastgesteld in de raad van 23 april 2020 (2020/262282)3. Collegebesluit voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan Spaarndamseweg, besproken in de commissie ontwikkeling van 1 april 2021 (2021/141244)

Besluit College d.d. 26 oktober 2021	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Het stedenbouwkundig plan van het voormalige 50kV-station aan de Spaarndamseweg 13 vast te stellen de secretaris, de burgemeester,
---	---

1. Inleiding

Initiatiefnemer 18-28 V B.V. is voornemens het leegstaande 50kV-station aan de Spaarndamseweg 13 te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Het bouwplan bestaat uit 140 kleine huurappartementen voor jongeren in de leeftijdscategorie 18-28 jaar, horeca en collectieve ruimten. Daarnaast wordt de openbare ruimte opnieuw ingericht. Het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan lag tussen 1 april en 14 mei 2021 ter inzage. Dat leverde 85 inspraakreacties op. De gemeente vatte alle inspraakreacties samen in bijgevoegd wijzigingsoverzicht (bijlage 2) en gaf daarop een antwoord. Dat leidde niet tot aanpassing van de stedenbouwkundige opzet, maar wel tot extra onderzoeksverplichtingen en aandachtspunten voor het nog op te stellen bestemmingsplan.

Het stedenbouwkundig plan vormt de onderlegger van het nog op te stellen bestemmingsplan en is nu gereed voor vaststelling door het college van burgemeester en wethouders. Het stedenbouwkundig plan is een ontwerp op basis van de door de raad vastgestelde kaders en uitgangspunten in de ontwikkelvisie en de startnotitie. Ingevolge artikel 160 lid 1 van de Gemeentewet is het vaststellen van het stedenbouwkundig plan daarmee een bevoegdheid van het college.

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Het stedenbouwkundig plan van het voormalige 50kV-station aan de Spaarndamseweg 13 vast te stellen

3. Beoogd resultaat

Het resultaat is de realisatie van circa 140 kleine huurwoningen, daghoreca en buitenruimte conform het stedenbouwkundig plan.



4. Argumenten

1. Het stedenbouwkundig plan sluit aan op de programmabegroting

Het stedenbouwkundig plan draagt bij aan programma 4 'duurzame stedelijke vernieuwing'. Dit geldt specifiek voor de doelen genoemd onder 4.1. 'duurzame stedelijke ontwikkeling'. Het stedenbouwkundig plan zorgt voor een toevoeging aan de hoogwaardige stedelijke omgeving, aan een verbetering van de leefbaarheid en aan een verbetering van de woningvoorraad. Het stedenbouwkundig plan voldoet aan de uitgangspunten uit de startnotitie (2020).

2. De stedenbouwkundige opzet is passend in de omgeving

De stedenbouwkundige opzet is een gebouw dat van alle kanten zichtbaar is door drie verkeerroutes die hier samenkomen. Een stevig, stoer gebouw dat reageert op de hogere gebouwen in het oosten en de lagere gebouwen in het westen. Het is onderdeel van de stedelijke wand langs het Spaarne. Samen met het bruggenhoofd van de Schoterbrug ontstaat een gedefinieerde openbare plek aan het Spaarne waar voldoende ruimte is om te spelen en te verblijven. Ook voor leden van scouting Kon-Tiki. Daar hebben de ontwikkelaar en de scouting afspraken over gemaakt.

3. Het stedenbouwkundig plan vergroot de woningvoorraad van Haarlem-Noord

Het plan vergroot de hoeveelheid sociale woningen in Haarlem-Noord met circa 125 woningen met een oppervlakte van 22 tot 40 m². Dat is 85% van het totale bouwplan. Hiermee wordt ruim voldaan aan de eis van 50% sociaal die geldt voor de gehele ontwikkelzone, zoals verwoord in de vastgestelde ontwikkelvisie. Daarnaast worden circa 16 vrije sectorhuurwoningen toegevoegd (met een oppervlakte van 40 tot 49 m²). Het toevoegen van extra woningen draagt bij aan de ambitie om nieuwe sociale huurwoningen in het westelijk deel van de stad toe te voegen, zoals opgenomen in de woonvisie 2017-2020. Het woningbouwprogramma bevat 8 kleine appartementen voor jongeren onder de 23 jaar waarbij rekening wordt gehouden met de kwaliteitskortingsgrens van € 442,46 (prijsspeel 2021). In totaal komen er circa 125 woningen met een huur onder de liberalisatiegrens.

4. Het stedenbouwkundig plan versterkt de kwaliteit van het openbaar gebied

De locatie wordt aan alle zijden omgeven door openbare ruimte. Voor de inpassing van het nieuwe gebouw moet een aantal aanpassingen gemaakt worden die een plek krijgen in een inrichtingsplan dat op dit moment opgesteld wordt. Dat biedt kansen voor structuurverbeteringen. Zo ontstaat een mogelijkheid om in het profiel de bomenrij die het Spaarne flankeert door te zetten tot aan de locatie. Het gaat om circa 11 bomen. De aanplant van bomen, de komst van een daktuin, de groene overdekking van parkeerplaatsen en de fietsenstalling en de plaatsing van nestkasten zorgt ervoor dat de groen- en natuurkwaliteit hier wordt verbeterd. Er moet 1 beeldbepalende boom, een populier, verdwijnen om plaats te maken voor het woongebouw. Het is geen monumentale boom en de waarde als soort is beperkt. In het plan komen er wel circa 11 nieuwe bomen bij. De boomsoorten worden nog bepaald in het inrichtingsplan. Verder komt er een betere oversteek voor langzaam verkeer over de Spaarndamseweg.

5. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) heeft positief geadviseerd

Het stedenbouwkundig plan is meerdere malen besproken in de ARK: op 16 november 2020, op 30 november 2020, op 14 december 2020, op 4 februari 2021 en op 15 februari 2021. De ARK is positief over het nu voorliggende plan.

6. Er is veel gecommuniceerd en afgestemd met de omgeving

In december 2019 organiseerde de initiatiefnemer een kennismakingsbijeenkomst met de buurt. Op 31 maart 2020, 30 juni 2020, 9 november 2020 en 29 maart 2021 lichtte de initiatiefnemer het stedenbouwkundig plan toe aan omwonenden via online-bijeenkomsten. Op 21 april 2021 organiseerde de gemeente een toelichting op het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan en het proces. Verder vond meerdere malen constructief overleg plaats tussen de initiatiefnemer en scouting Kon-Tiki. Kon-Tiki krijgt de mogelijkheid om gebruik te maken van de kaderuimte voor sport en spel op zaterdagen. Verslagen toont de initiatiefnemer op www.spaarndamsweg13.nl.

7. De parkeerbalans is opgesteld, een mobiliteitsplan wordt toegerust op de doelgroep

Verkeerskundig bureau Goudappel heeft een parkeerbalans opgesteld in opdracht van de ontwikkelaar. Die onderbouwing krijgt een plek in een nog op te stellen mobiliteitsplan. In dat mobiliteitsplan wordt beschreven hoe onderbouwd wordt afgeweken van het Haarlems parkeerbeleid. Die onderbouwing zit in de lagere parkeerbehoefte bij de doelgroep van het project: jongeren tussen 18 en 28 jaar.

8. De ontwikkeling voorziet in maatregelen voor klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit

De daken worden zoveel mogelijk groen uitgevoerd. Het groendak draagt bij aan de ecologische waarde en heeft een bufferende werking waardoor regenwater langer vastgehouden kan worden in het gebied. Ook heeft het groendak een isolerende werking. Daar waar geen groen dak komt, komen zonnepanelen: op het hoogste dak, achter de verhoogde dakrand. Verder wordt het hemelwater op het Spaarne geloosd, wordt het gebouw gasloos uitgebouwd en komen er natuurinclusieve elementen, zoals nestmogelijkheden voor vogels, vleermuizen en insecten.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Inspraakreacties leiden niet tot planaanpassing

De inspraakreacties hebben niet geleid tot aanpassing van de stedenbouwkundige opzet. Er zijn 85 inspraakreacties ingediend. De reacties zijn in hoofdzaak van direct omwonenden en hebben betrekking op het verlies van uitzicht, afname van bezonning, overlast en parkeren. De afname van uitzicht vanwege de bouwhoogte en bezonning wordt, gelet op de woningbouwopgave, de afstand tot de andere woningen en de passendheid binnen de ontwikkelvisie, als acceptabel beschouwd.

2. Aan- en verkoop van grond moet nog geregeld worden

Voor het realiseren van het stedenbouwkundig plan moet de initiatiefnemer 387 m² gemeentegrond kopen. Zo past het plan beter in de omgeving. Door in de rooilijn van de omliggende percelen te



bouwen wordt een beter straatbeeld gecreëerd en een aantrekkelijker stad. De gemeente is voornemens 104 m² grond te kopen aan de zijde van de Schokkerkade voor het versterken van de openbare ruimte. De aan- en verkoop van de grond wordt geregeld via de nog af te sluiten anterieure overeenkomst.

6. Uitvoering



De ontwikkeling bevindt zich in de ontwerp/voorbereidingsfase van het Haarlems Ruimtelijk Planproces.

Voor wat betreft de communicatie: de indieners van een inspraakreactie ontvangen na besluitvorming informatie over het besluit. Ze ontvangen per e-mail het geanonimiseerde wijzigingsoverzicht met daarin de reactie van de gemeente op hun inspraakreactie.

Op basis van het stedenbouwkundig plan wordt een ontwerp-bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt gelijktijdig met het voorlopig ontwerp van het inrichtingsplan en de omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Na verwerking van die inspraakreacties en mogelijke ambtshalve aanpassingen besluit de raad over vaststelling van het bestemmingsplan. Het college van B&W besluit over vaststelling van het inrichtingsplan en de omgevingsvergunning. De ontwikkelaar maakt gebruik van de coördinatieregeling waarvoor de raad op 26 november 2020 een coördinatieverordening vaststelde. Later dit jaar volgt nog de vaststelling van de anterieure overeenkomst door het college als vervolg op de afgesloten voorschotovereenkomsten.

De planning is globaal als volgt:

Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatiefase	<ul style="list-style-type: none">Startnotitie	Raad	Q2 2020
Definitiefase	<ul style="list-style-type: none">N.v.t. (vanwege ontwikkelvisie)	N.v.t.	N.v.t.
Ontwerpfase	<ul style="list-style-type: none">Stedenbouwkundig plan (VO)Stedenbouwkundig plan (DO)Anterieure overeenkomst + aan- en verkoopovereenkomst	B&W B&W B&W	Q1 2021 Q4 2021 Q4 2021
Vorbereidingsfase	<ul style="list-style-type: none">Inrichtingsplan openbare ruimteBestemmingsplanOmgevingsvergunning	B&W Raad B&W	Q2 2022 Q3 2022 Q2 2022
Realisatiefase	<ul style="list-style-type: none">Uitvoering		Q2 2022

7. Bijlagen

1. Definitief ontwerp stedenbouwkundig plan 50kV-station
2. Wijzigingsoverzicht – geanonimiseerd
3. Wijzigingsoverzicht – ongeanonimiseerd