

Onderwerp Vrijgeven voor inspraak ontwerp-Stedenbouwkundig Programma van Eisen Haarlemmer Stroom	
Nummer	2020/1138975
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	OMB/PCM
Auteur	Baas, L.M. / Zeelenberg, E.
Telefoonnummer	023-5115479
Email	lbaas@haarlem.nl
Kernboodschap	Het college legt het ontwerp-Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de (her)ontwikkeling van het terrein Haarlemmer Stroom ter inzage. Ontwikkelaar Lingotto is sinds 2018 eigenaar van een groot deel van het terrein. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Haarlemmer Stroom biedt een ontwikkelingsperspectief voor het terrein Haarlemmer Stroom voor een culturele 'hotspot' aan de rand van de stad waarbij aandacht is voor behoud en herstel van het industrieel en monumentaal erfgoed en de economische potentie van het terrein als geheel. Het vaststellen van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen is een bevoegdheid van de raad op grond van artikel 108 lid 1 jo. artikel 147 Gemeentewet. Het college is belast met de voorbereiding van beslissingen van de raad.
Behandelveorstel voor commissie	Het college stuurt dit voorstel ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling. Op grond het protocol actieve informatieplicht wordt het ontwerp-SPvE vooraf met de Commissie ontwikkeling besproken.
Relevante eerdere besluiten	• Aangaan geactualiseerde overeenkomst Nieuwe Energie (2018/126639) in het college van B&W van 20 maart 2018 en in de commissie ontwikkeling van 19 april 2019 (2018/99166). • Nieuwe energie / medewerking aan verkoop vastgoed Haarlem Energy aan Lingotto en mogelijkheid optie twee kavels gemeente in de raad van 28 september 2017 (2017/392616). • Informatienota stand van zaken Haarlemmer Stroom (2019/200672) in de commissie ontwikkeling van 9 mei 2019.

Besluit College d.d. 19 januari 2021	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Het ontwerp-Stedenbouwkundig Programma van Eisen Haarlemmer Stroom vrij te geven voor inspraak. de secretaris, de burgemeester,
---	--

1. Inleiding

Het voorliggend ontwerp-SPvE Haarlemmer Stroom vormt het kader voor de (her)ontwikkeling van het terrein Haarlemmer Stroom (voorheen Nieuwe Energie). Ontwikkelaar Lingotto is eigenaar van een groot deel van het terrein sinds 2018. Lingotto verwierf bij het sluiten van de overeenkomst tevens een optierecht op de gemeentelijke kavels A en B. Het stedenbouwkundig programma van eisen Haarlemmer Stroom biedt een ontwikkelingsperspectief voor het terrein Haarlemmer Stroom voor een culturele 'hotspot' aan de rand van de stad waarbij veel aandacht is voor behoud en herstel van het industrieel en monumentaal erfgoed en de economische potentie van het terrein als geheel. Lingotto maakte al een start met de beoogde culturele hotspot. Met de verbouwing van het monumentale Meterhuiscomplex aan de waterkant begin 2020, evenementen in de Lichtfabriek en nieuwe huurders in de bestaande gebouwen. Het SPvE schetst de ambities, doelstellingen, plannen voor het hele terrein alsmede de afzonderlijke monumenten. Het SPvE dient als basis en toetsingskader voor de nog te doorlopen ruimtelijke procedures.



Afbeeldingen 1,2,3: ligging plangebied, plangebied (binnen blauwe lijn) en overzicht gemeentelijke kavels A en B.

Het ontwerp-Stedenbouwkundig Programma van Eisen is nu gereed om door BenW vrijgegeven te worden voor terinzagelegging.



2. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. Het ontwerp-Stedenbouwkundig Programma van Eisen Haarlemmer Stroom vrij te geven voor inspraak.

3. Beoogd resultaat

Het ontwerp- Stedenbouwkundig Programma van Eisen Haarlemmer Stroom biedt een ontwikkelingsperspectief voor het terrein Haarlemmer Stroom. Naast de aanleiding om dit gebied te herontwikkelen tot een schakel tussen de Waarderpolder en de stad bevinden zich ook monumenten op het terrein waarvan het opknappen noodzakelijk is. Beoogd is een 'culturele hotspot' aan de rand van de stad waarbij veel aandacht is voor behoud en herstel van het industrieel en monumentaal erfgoed en de economische potentie van het terrein als geheel.

4. Argumenten

1. *Het ontwerp SPvE sluit aan op de programmabegroting*

Het bestemmingsplan draagt bij aan programma 4 'duurzame stedelijke vernieuwing'. Dit geldt specifiek voor de doelen genoemd onder 4.1 'duurzame stedelijke ontwikkeling'. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen draagt bij aan een hoogwaardige stedelijke omgeving.

2. *Het ontwerp SPvE sluit aan bij de ambities voor het gebied*

Het bestemmingsplan Waarderpolder uit 2010 ligt ten grondslag aan deze ontwikkeling. In dat bestemmingsplan is al rekening gehouden met een culturele invulling. Lingotto maakt plannen die zoveel mogelijk rekening houden met de monumenten en de bestaande juridisch-planologische kaders. Die resulteerden in een concept-ontwikkelingsplan dat te beschouwen is als Stedenbouwkundig Plan volgens het Haarlems Ruimtelijk Planproces. De daarin opgenomen nieuwe inzichten gaf de gemeente, samen met de al bestaande kaders, een plek in het SPvE. Daarmee biedt de gemeente een aangepast en actueel toetsingskader voor deze vernieuwde stedelijke plek. Dat vergemakkelijkt de toetsing van de afzonderlijke ontwikkeling van de monumenten en de nieuwe gebouwen.

Het gebied, gelegen tussen het Spaarne, de Industriehaven, de Waarderpolder en het centrum van Haarlem is uitgegroeid tot een creatieve hotspot. De ambitie is om meer werkaanbod en creativiteit mogelijk te maken (culturele en creatieve bedrijvigheid). En daarbij de samenhang tussen de monumenten te versterken met een faciliterende inrichting van de openbare ruimte. Het gebied kan gaan fungeren als aanvulling en overloop vanuit de binnenstad.

3. *Het ontwerp-SPvE is conform de 'Overeenkomst op hoofdlijnen' d.d. maart 2018*

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen is conform de gesloten 'Overeenkomst op hoofdlijnen (collegebesluit: [2018/126639](#)) tussen Lingotto en de gemeente. Doel van deze

besluitvorming was een doorstart te maken van de ontwikkeling van het Haarlemmer Stroomterrein nadat de ontwikkeling met de vorige ontwikkelaar misliep. In de overeenkomst staat de nadrukkelijke ambitie van transformatie naar een gebied gericht op culturele bedrijvigheid met behoud van industrieel erfgoed. Daarbij kan het gebied fungeren als aanvulling en overloop vanuit de binnenstad.

4. *De logiesfuncties zijn conform eerder gesloten overeenkomst en worden nader gedefinieerd*
Conform de gesloten 'Overeenkomst op hoofdlijnen' (collegebesluit: [2018/126639](#)) zijn een hotel en short stay vestiging ondergeschikt onderdeel van de ontwikkeling. Dit is derhalve een reeds gemaakte privaatrechtelijke afspraak zoals genoemd in het hotelbeleid (raadsbesluit: [2019/827903](#)) die een uitzondering vormt op het hotelbeleid. De nadere definiëring van het begrip short stay draagt bij aan heldere uitgangspunten richting de omgeving en de ontwikkelaar.
5. *Het ontwikkelperspectief geeft duiding aan de functies die behoren tot het begrip culturele/creatieve hotspot*
Definiëring van de planologische functies die behoren tot het begrip culturele/creatieve hotspot dragen bij aan heldere uitgangspunten richting de omgeving en de ontwikkelaar.
6. *Het ontwikkelperspectief zorgt voor de gewenste directe verbinding tussen de Figebrug en de binnenstad*
De realisatie van de nieuw te realiseren openbare weg aan de zuidzijde van het plangebied biedt een nieuwe route voor langzaam verkeer tussen de Figebrug en de binnenstad. Daarnaast biedt het ontwikkelingsperspectief ruimte voor meer informele (semi-openbare) routes over het terrein van Lingotto.
7. *Het stedenbouwkundig programma van eisen voorziet in een herstel/verbetering van het monumentaal erfgoed*
Op Haarlemmer Stroom staat een aantal monumenten. De Lichtfabriek / Turbinehal is een Rijksmonument. De andere gebouwen zijn gemeentelijke monumenten. Ambitie van beide partijen is het industrieel erfgoed op het terrein te restaureren en zoveel mogelijk te hergebruiken. Zo blijft de identiteit van het gebied behouden. Ondanks genomen conserverende maatregelen van Lingotto verkeert een aantal monumenten in slechte staat. Lingotto gaat om die redenen in haar fasering starten met de ontwikkeling van deze relatief dure elementen uit het plan. Met het Meterhuiscomplex is het herstel al in gang gezet.
8. *De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit is positief*
Op 21 september 2020 is het SPvE gepresenteerd in de ARK. Dat werd goed ontvangen. De ARK was content dat er concrete plannen zijn voor herontwikkeling en renovatie van de monumenten die in slechte staat verkeren. Wel gaven ze aandachtspunten voor de uitwerking mee als het gaat



om slimme parkeermogelijkheden, hittestress, windhinder, architectuur en programmering. Het Meterhuiscomplex is in 2019 ook in de ARK behandeld en positief bevonden.

9. *Participatie met betrekking tot het ontwikkelingsperspectief heeft plaatsgevonden*

Belanghebbenden zijn betrokken bij de planvorming. Zo krijgen stakeholders eens per kwartaal een nieuwsbrief van Haarlemmer Stroom. Daarnaast organiseert Lingotto eens per half jaar een borrel met informatiemoment voor omwonenden, ondernemers en in de buurt gevestigde instellingen. De laatste keren waren op 26 september 2019, 21 januari 2020 en 11 juni 2020. Daarnaast vinden tal van separate gesprekken plaats tussen Lingotto onder andere Nieuwe Vide en naastgelegen VVE's. Allemaal in lijn met het destijds gezamenlijk gemaakte participatie- en inspraakplan (PIP). Er is draagvlak voor de plannen. Enige punt van zorg gaat over het toekomstig parkeren. Daar zit ook een relatie met de nog niet gerealiseerde invoering van betaald parkeren in de Sportheldenbuurt. Daarvoor vindt in 2021 een draagvlakmeting plaats.

10. *Het ontwerp-SPvE houdt rekening met watercompensatie*

De ontwikkelaar moet voldoen aan de eisen voor watercompensatie van Rijnland. Dit is meegenomen in de planvorming. Lingotto is voornemens water te realiseren ter compensatie van het toevoegen van verharding.

11. *Het ontwerp-SPvE houdt rekening met groen en ecologie*

De ontwikkelaar voert een verplichte quickscan ecologie uit voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling en houdt rekening met de uitkomsten van de quickscan.

12. *Het ontwerp-SPvE heeft aandacht voor fiets en voetganger*

De fiets speelt een belangrijke rol in de gewenste duurzame mobiliteitstransitie van de gemeente. Het terrein stimuleert het gebruik van de fiets door doorwaadbaarheid en verschillende route door het gebied. De afwezigheid van formele voor- en achterkanten en entrees helpen daarbij. Verder moet in het ontwerp ruimte zijn voor het fietsparkeren.



Afbeelding 4: de doorwaadbaarheid/ routes in het gebied (afbeelding afkomstig uit het SPvE)

13. *Het kostenverhaal voor de grondexploitatie is verzekerd*

Het wettelijk kostenverhaal voor de grondexploitatie is verzekerd. Voor het plangebied bestaat een grondexploitatie (grex Minckelersweg). Het eigendom van Lingotto en twee gemeentelijke kavels die de gemeente voornemens is aan Lingotto te verkopen, vallen binnen de plangrenzen van die grex. De plankosten die te maken hebben met de optiekavels worden verhaald via gronduitgifte. Die kunnen dus niet nog een keer (anterieur) in rekening worden gesteld.

5. **Risico's en kanttekeningen**

1. *Mobiliteit (parkeren) wordt nog nader uitgewerkt*

Om de haalbaarheid van de ontwikkeling aan te tonen, moet de ontwikkelaar voldoen aan het geldende parkeerbeleid van Haarlem: het Haarlems parkeerbeleid (2015). Het parkeerbeleid schrijft 'parkeren uit het zicht' en 'op eigen terrein' voor met vastgestelde parkeernormen. De ontwikkelaar stelt daartoe een mobiliteitsplan op. Lingotto is voornemens het parkeren op te lossen in een gebouwde parkeervoorziening op conform de afspraken in de Overeenkomst op hoofdlijnen (2018). De te realiseren parkeerplaatsen en het mobiliteitsplan voor Haarlemmer Stroom moeten een integrale oplossing bieden voor het gehele gebied in de vorm van een gebouwde parkeervoorziening ongeacht de eigendomssituatie van de gronden. De parkeervoorziening is aan de rand van het plan voorgesteld. Het gebied wordt autoluw. De informatie over het door Lingotto uit te voeren mobiliteitsplan wordt bij de vaststelling toegevoegd aan het SPvE.

2. *De akoestische situatie moet voldoen aan de Wet geluidhinder*

Mogelijk onderdeel van de ontwikkeling van het terrein van Haarlemmer Stroom is de realisatie van een hotel en een gebouw ten behoeve van short stay. De ontwikkelaar moet middels een ruimtelijke onderbouwing met akoestisch onderzoek aantonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening gezien de ligging op het gezoneerde bedrijventerrein.

3. *Stikstof*

De ontwikkelaar kan op basis van het ontwerp-SPvE een indicatieve stikstofberekening (AERIUS-berekening) uitvoeren. Het is wenselijk om hier vroegtijdig in het proces duidelijkheid over te krijgen omdat de uitkomsten mogelijk extra onderzoek verlangen.

4. *Eigendomssituatie*

Het SPvE heeft zowel betrekking op het kavel dat Lingotto al in eigendom heeft als de kavels van de gemeente. De gemeente is voornemens om beide kavels (3.467 m² en 6.635 m²) te verkopen aan Lingotto conform de afspraken uit de Overeenkomst uit 2018.



6. Uitvoering

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen is onderdeel van de definitiefase van het Haarlems Ruimtelijk Planproces.



Afbeelding 5: Haarlems Ruimtelijk Planproces

Na besluit van het college voor vrijgave van het ontwerp-SPvE vinden de volgende activiteiten plaats:

- Communicatie:
 - Er wordt voorafgaand aan de terinzagelegging een kennisgeving geplaatst in een huis-aan-huisblad.
 - Het besluit tot terinzagelegging wordt bekend gemaakt op de gemeenschappelijke voorziening voor officiële publicaties (DROP) en via www.haarlem.nl.
- Vervolgstappen in het ontwikkelproces Haarlemmer Stroom

Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Definitiefase	SPvE (na verwerking inspraakreacties)	Raad	Q2 2021
Ontwerpfase	Stedenbouwkundig plan (ontwikkelingsplan) Koop- en ontwikkelovereenkomsten Gemeentelijke gronden	College Raad	Q2 2021 Q2 2021
Vorbereidingsfase	RO-procedures	College / raad	2022
Realisatiefase	Uitvoering		2020-2025

7. Bijlage

- a) Ontwerp-Stedenbouwkundig Programma van Eisen Haarlemmer Stroom.