

Onderwerp Ter inzage leggen voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan Spaarndamseweg 13 (50KV station)	
Nummer	2021/141244
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM/OMB
Auteur	J. Koster, E. de With, H. Rots
Telefoonnummer	06 515 409 94
Email	Jkoster@haarlem.nl
Kernboodschap	Initiatiefnemer 1828- V B.V. heeft een plan opgesteld voor de locatie van het voormalige 50KV station aan de Spaarndamseweg 13. Het initiatief betreft de realisatie van ca 140 kleine huurappartementen voor jongeren van 18 tot 28 jaar - waarvan ca 85% in de sociale sector - parkeerplaatsen, horeca, een collectieve ruimte met fietsenberging en wasruimte, een lobby met collectieve ruimte voor wonen en werken en een gezamenlijke daktuin. Het plan is een onderdeel van de door de raad vastgestelde ontwikkelvisie Spaarndamseweg. Namens de initiatiefnemer is een stedenbouwkundig plan opgesteld om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Het stedenbouwkundig plan vormt de onderlegger voor een nieuw bestemmingsplan. Het stedenbouwkundige plan is een ontwerp op basis van door de raad vastgestelde kaders en uitgangspunten in de startnotitie. In gevolge artikel 160 lid 1 Gemeentewet is het vaststellen het stedenbouwkundig plan daarmee een bevoegdheid van het college.
Behandelveorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter bespreking naar de commissie.
Relevante eerdere besluiten	1. Ontwikkelvisie Spaarndamseweg, vastgesteld in de raad van 30 januari 2020 2. Startnotitie Project Spaarndamseweg 13 (50KV station), vastgesteld in de raad van 23 april 2020
Besluit College d.d. 16 maart 2021	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Het college besluit het voorlopig ontwerp van het stedenbouwkundig plan Spaarndamseweg 13 (50KV station) ter inzage te leggen.

	de secretaris,	de burgemeester,
--	----------------	------------------

1. Inleiding

Initiatiefnemer 18-28 V B.V. wil het leegstaande 50KV station aan de Spaarndamseweg 13 slopen en vervangen voor een gebouw met ca 140 kleine appartementen voor jongeren van 18-28 jaar, waarvan ca 85% in de sociale huur, parkeerplaatsen, horeca, een collectieve ruimte met fietsenberging en wasruimte, een lobby met collectieve ruimte voor wonen en werken en een gezamenlijke daktuin. De aanliggende openbare ruimte wordt heringericht, waarbij rekening wordt gehouden met het gebruik door scouting Kon-Tiki.



Procesverloop

- Het concept is ambtelijk eind 2018 besproken waarna de initiatiefnemer begin 2019 de plannen via een informatieverzoek aan de gemeente heeft aangeleverd. Het verzoek hierbij aan de gemeente was om hiervoor een QuickScan te verrichten. In de QuickScan is vervolgens het plan beoordeeld als kansrijk, met daarbij wel een aantal nader uit te werken
- 6 maart 2019 heeft initiatiefnemer een woonpanel in Patronaat Haarlem georganiseerd. Samen met 67 jongeren tussen de 18 en 28 jaar is er gesproken over hun woonvoorkeuren. De conclusies worden verwerkt in woonconcept van 1828 bij deze ontwikkeling.



- 17 december 2019 heeft de initiatiefnemer een kennismakingsbijeenkomst met de buurt georganiseerd.
- Op 31 maart 2020, 30 juni 2020 en 9 november 2020 heeft 1828- V B.V het concept stedenbouwkundig plan tijdens een onlinebijeenkomsten voor de buurt toegelicht. Hiervoor waren alle buurtbewoners uitgenodigd (in totaal 400 omwonenden). Alle bijeenkomsten waren toegankelijk voor alle omwonenden die daarvoor waren uitgenodigd per brief (huis-aan-huis verspreid) en per digitale nieuwsbrief. In het Stedenbouwkundig Plan wordt nader ingegaan op de resultaten van het participatietraject. In mei 2020 konden omwonenden een peiling invullen over onder meer de openbare ruimte, parkeren en verkeer. De resultaten daarvan zijn in de bijeenkomst van 30 juni besproken.
- Tijdens de planvorming voor Spaarndamseweg 13 is op meerdere momenten overleg geweest met het bestuur van Scouting Kon-Tiki. Het eerste overleg dateert van november 2018. Vervolgens is Kon-Tiki aanwezig geweest bij de bijeenkomsten in het kader van de participatie en heeft daar een constructieve inbreng geleverd. Op 23 november 2020 heeft overleg plaatsgevonden op locatie. In het veld is de voorgestelde toekomstige maatvoering besproken.
- Om tegemoet te komen aan de wens van enkele omwonenden om toch fysiek af te spreken, is de ontwikkelaar persoonlijk langsgegaan voor een gesprek.
- Bespreking concept Stedenbouwkundig plan in ARK op 16 november 2020, 30 november 2020, 14 december 2020, 4 februari 2021 en 15 februari 2021

Het voorlopig ontwerp van het stedenbouwkundig plan is nu gereed om door BenW vrijgegeven te worden voor terinzagelegging.

2. Besluitpunten college

Het college besluit het voorlopig ontwerp van het stedenbouwkundig plan Spaarndamseweg 13 (50KV station) e.o. ter inzage te leggen.

3. Beoogd resultaat

Het realiseren van ca 140 kleine huurappartementen, waarvan 85% in de sociale huur en horeca, in een markant gebouw op een bijzondere plek. Het openbaar gebied wordt zodanig ingericht dat de scouting Kon-Tiki daar ook gebruik van kan maken.

Het stedenbouwkundig plan vormt de onderlegger voor het bestemmingsplan.

4. Argumenten

1. Het stedenbouwkundig plan sluit aan op de programmabegroting.

Het stedenbouwkundige 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 draagt bij aan een hoogwaardige stedelijke omgeving en aan de verbetering van de groenstructuur, de leefbaarheid en de woningvoorraad. Het stedenbouwkundig plan voldoet aan de uitgangspunten van de startnotitie. Dit wordt op onderdelen nader toegelicht.

2. De stedenbouwkundige opzet is passend in de omgeving

Uit de analyse van de locatie is naar voren gekomen dat het perceel ruimtelijk een betrekkelijk autonome positie inneemt. Het ligt los van de omgeving door de omringende infrastructuur. Het ligt op een knooppunt van wegen en het gebouw is van alle kanten zichtbaar door de drie routes die hier samenkomen. Tenslotte markeert het gebouw ook de plek waar Spaarndamseweg en Spaarne uit elkaar wijken.

De analyse van de plek heeft geresulteerd in de keuze voor een stoer en stevig volume dat reageert op de hogere gebouwen in het oosten en de lagere gebouwen in het westen. Het volume heeft het karakter van een gesloten bouwblok. De woningen zijn rondom voor licht en zicht georiënteerd op de buitengevel. Het hof omsluit een geluidsluwe binnenzijde met collectieve binnentuin, van waaruit de woningen ontsloten en geventileerd worden.

Op de begane grond omsluit de buitengevel de volledige locatie. Op een aantal plekken en verdiepingen bevinden zich sprongen in de gevel die reageren op de omgeving. De sprongen benadrukken dat het gebouw 'stevig op z'n voeten staat' en geeft het volume een specifiek en sculpturaal karakter, dat de autonomie van het vrij liggende gebouw benadrukt. Door z'n specifieke vorm heeft het alzijdige gebouw een profiel dat verschilt per benaderingsrichting.

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 de leden van Kon Tiki.

3. Het stedenbouwkundig plan vergroot de woningvoorraad in Haarlem Noord.

Het plan vergroot de hoeveelheid sociale woningen in Haarlem-Noord, met name voor jongeren.

In de vastgestelde visie staat, dat 50% van de te realiseren woningen in het sociale segment dienen te komen. De ontwikkelaar wenst hier ruim 85% in de sociale sector te realiseren.

Het woningbouwprogramma omvat ca. 120 sociale huurappartementen (114 met een opp. van 25/30 m², 6 met een opp. van 30/40 m²) onder de lage aftoppingsgrens en 20 middeldure huurappartementen (met een opp. 40/55 m²). Van de 120 sociale huurwoningen zijn 8-10 woningen onder de kwaliteitskortingsgrens, zodat jongeren onder de 23 ook worden bereikt.

Met dit woonprogramma wordt tegemoetgekomen aan de grote vraag naar jongerenhuisvesting in Zuid-Kennemerland in het algemeen en Haarlem in het bijzonder.

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. Dat biedt tegelijkertijd kansen voor structuurverbeteringen. Ten behoeve van de herinrichting van de openbare ruimte zal een inrichtingsplan worden opgesteld.

Door het buiten gebruik stellen van het 50KV station, is er een mogelijkheid ontstaan om in het profiel de bomenrij die het Spaarne flankeert door te zetten tot aan de locatie. De bomenrij die wordt aangeplant bestaat afhankelijk van de plantafstand uit ongeveer 11 bomen. Zij vormen in de balans de compensatie voor de volwassen boom die aan de noordzijde van het perceel zal moeten verdwijnen om plaats te maken voor het gebouw. Aan de noord- en zuidzijde van het terrein bevinden zich nog 9 jonge bomen. Deze zullen afhankelijk van hun conditie waar mogelijk worden verplant of vervangen. Dit wordt in het ontwerp openbare ruimte verder uitgewerkt. Alle bomen zullen in de nieuwe situatie worden voorzien van een goede groeiplaats. Door de aanplant van deze



bomen wordt, samen met de komst van een daktuin, de groene overdekking van de parkeerplaatsen en de fietsenstalling en de plaatsing van enkele nestkasten, de groen- en natuur kwaliteit verbeterd.

Scouting Kon-Tiki geeft aan binnen de geschetste contouren uit de voeten te kunnen, mits een aantal aandachtspunten in acht genomen worden. Dit zijn:

- Exclusief gebruik: Kon-Tiki zou graag het deel van de kaderuimte dat nu beoogd is voor spel en sport op zaterdag gedurende een aantal uren exclusief gebruiken voor de buitenactiviteiten.
- Shared space: Vanwege de veiligheid en het aantal fietsbewegingen is Kon-Tiki geen voorstander van Shared-space op de kade.
- Afbakening: Vanwege de veiligheid zou Kon-Tiki graag het spelen afschermen van het overige gebruik van de kade. Dit zou kunnen door een uitgekiende plaatsing van bankjes, bomen of ander meubilair dan wel doormiddel van flexibele middelen, zoals ook gebeurt in een sporthal.
- Stallen van fietsen: Kon-Tiki geeft aan dat in de openbare ruimte ook graag gelegenheid voor het stallen van fietsen voor leden en bezoekers zou zien. Bijvoorbeeld in de groenstrook te net ten zuiden van de bouwplannen.

De ontwikkelaar heeft aangegeven zich in te zullen spannen om bij de uitwerking van het plan bovenstaande aandachtspunten mee te nemen in het ontwerp.

5. De ontwikkeling voldoet aan het parkeerbeleid

Het parkeren en fiets-parkeren bevindt zich op de begane grond en wordt daardoor aan het zicht onttrokken.

Het woonconcept 1828 gaat in op de specifieke wensen en behoeften van de doelgroep. Uit onderzoek blijkt dat jongeren in deze leeftijdsgroep minder dan gemiddeld auto's bezitten en bovengemiddeld gebruik maken van alternatieven zoals de fiets, het openbaar vervoer en deelmobiliteit. In het gebouw wordt hierop gereageerd door een goede, overdekte fietsenstalling en de inzet van deelauto's. Langs het Spaarne ligt een prachtig fietspad naar de stad en de bus die voor de deur stopt rijdt in 7 minuten naar Haarlem centrum. De bushalte wordt verplaatst in verband met deze ontwikkeling.

Door het verkeerskundig bureau Goudappel Coffeng is onderzoek gedaan naar de mobiliteitsaspecten van dit project. Dat onderzoek heeft gediend als onderbouwing voor het stedenbouwkundig plan. In het onderzoek is het autogebruik van de doelgroep nader onderzocht. Dit heeft geresulteerd in een parkeerbalans. Goudappel rekent voor dat de parkeerbehoefte van bewoners en bezoekers tezamen, als gevolg van de leeftijd van de bewoners, de huishoudenssamenstelling en de inzet van deelauto's, circa 35 auto's bedraagt. Het drukste - maatgevende - moment is de zaterdagavond. Op de overige momenten is de parkeervraag kleiner. In het plan is op eigen terrein gerekend met een parkeercapaciteit van 36 tot 40 auto's. Daarmee is ruimschoots voldaan de behoefte en kent het plan nog een zekere flexibiliteit ten behoeve van verdere planuitwerking en bijvoorbeeld invalidenparkeerplaatsen.

In de verdere uitwerking van het plan, zal een mobiliteitsplan worden opgesteld.

6. De ontwikkeling voorziet in diverse duurzaamheidsmaatregelen

Het gebouw wordt aardgasloos gebouwd en er worden zonnepanelen toegepast op het dak achter een verhoogde dakrand. Het hemelwater wordt op het Spaarne geloosd. Het trafostation wordt zo veel als mogelijk circulair gesloopt. Bij de uitwerking van de plannen komen de diverse duurzaamheid maatregelen nader aan de orde, overeenkomstig de eisen uit de startnotitie:

- Haarlem Klimaatneutraal 2030
- Duurzaamheidsprogramma Haarlem (2015) en versnelling duurzaamheidsprogramma (2017)
- Klimaatadaptatieagenda (2017)
- Aardgasvrije nieuwbouw Haarlem (2017)

7. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft positief geadviseerd

Het concept stedenbouwkundig plan is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke kwaliteit. In een aantal sessies is het plan binnen de uitgangspunten verder aangescherpt. De stadsarchitect is daarbij ook aangeschoven. Het resultaat is opgenomen in de ontwerpvoorstellen die in het Stedenbouwkundig Plan worden toegelicht. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, in vergadering bijeen op 15 februari 2021, heeft verklaard akkoord te zijn met de stedenbouwkundige en landschap architectonische uitgangspunten zoals neergelegd in dit plan.

8. Communicatie

1828- V B.V heeft op 17 december 2019 een kennismakingsavond georganiseerd met de buurtbewoners, waarbij de plannen globaal werden toegelicht. Gedurende het gehele ontwikkelproces is de buurt doorlopend geïnformeerd. Het concept stedenbouwkundig plan is tijdens enkele onlinebijeenkomsten met de buurt toegelicht. Hiervoor waren alle buurtbewoners uitgenodigd (in totaal 400 omwonenden). Alle bijeenkomsten waren toegankelijk voor alle omwonenden die daarvoor waren uitgenodigd per brief (huis-aan-huis verspreid) en per digitale nieuwsbrief. Met enkele omwonenden heeft de initiatiefnemer persoonlijk contact opgenomen. In mei 2020 konden omwonenden een peiling invullen over onder meer de openbare ruimte, parkeren en verkeer.

De deelnemers in het Platform Groen zijn ook voor de informatieavonden uitgenodigd en er heeft mailwisseling plaatsgevonden, waarbij de input van het Platform Groen meegenomen is het bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan. Op 4 november 2020 heeft de initiatiefnemer het concept stedenbouwkundig plan doorgestuurd naar de Bomenwachters en de Bomenridders. Zij zullen betrokken worden bij de verdere uitwerking.

Afgesproken is dat Kon-Tiki actief betrokken zal worden bij het ontwerp van de openbare ruimte en uitgenodigd wordt om zitting te nemen in de klankbordgroep.

Voor informatie over verdere communicatie: zie onder het kopje 6. Uitvoering.

5. Risico's en kanttekeningen

De ambtelijke kosten zijn, middels een voorschotovereenkomst, door de ontwikkelaar betaald. Nadat het stedenbouwkundig plan is vastgesteld wordt met de initiatiefnemer een Anterieure Overeenkomst gesloten, waarbij wordt overeengekomen dat het inrichten van het openbaar terrein



voor rekening van initiatiefnemer is. Behalve het kostenverhaal komen hier ook de uitgangspunten voor de inrichting van het openbaar gebied aan de orde en worden afspraken gemaakt over de aankoop van gemeentegrond door de initiatiefnemer.

6. Uitvoering



De ontwikkeling bevindt zich in de ontwerpfase van het Haarlems Ruimtelijk Planproces. Op 29 oktober 2020 meldt de wethouder de Commissie Ontwikkeling dat er geen SPvE gemaakt wordt, maar dat de Commissie het stedenbouwkundig plan ter bespreking krijgt aangeboden

- Communicatie:
 - Er wordt voorafgaand aan de terinzagelegging een bewonersbrief voor de buurtbewoners verspreid en een kennisgeving geplaatst in een huis-aan-huisblad
 - Een nieuwsbericht wordt gepubliceerd op www.haarlem.nl.
- Na verwerking van de opmerkingen van de Commissie, ingediende inspraakreacties en mogelijke ambtshalve aanpassingen, besluit B&W over de vaststelling van het stedenbouwkundig plan. Het vastgestelde stedenbouwkundig plan wordt ter informatie naar de Commissie gezonden.
- Het stedenbouwkundig plan vormt de onderlegger voor het (ontwerp)bestemmingsplan.
- De ontwikkelaar heeft aangegeven gebruik te willen maken van de Coördinatieregeling. De raad heeft op 26 november 2020 de Coördinatieverordening ruimtelijke plannen gemeente Haarlem vastgesteld. Per project is geen afzonderlijk coördinatiebesluit door de raad meer nodig.

De planning is globaal als volgt:

Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatiefase (uitgangspunten en randvoorwaarden)	• Startnotitie	• Raad	Gereed
Definitiefase (kaders voor verder uitwerking)	• n.v.t.	• n.v.t.	• n.v.t.
Ontwerpfase	• Anterieure overeenkomst • Stedenbouwkundig plan (VO en DO) • Bespreking Commissie	• BenW • BenW	Q2 2021 Q2 2021 Q2 2021
Voorbereidingsfase	• Bestemmingsplan • Inrichtingsplan openbare ruimte • omgevingsvergunning	• Raad • BenW • BenW	Q 4 2021 Q 4 2021 Q 4 2021
Realisatiefase	• Uitvoering	ambtelijk	2022/2023

7. Bijlagen

- a) Voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan 50KV station