



Onderwerp Pilot omgevingsplan Spaarnesprong

Start uitvoering September 2019

1. Inleiding

Op 15 maart 2018 heeft de gemeenteraad de ontwikkelvisie Spaarnesprong vastgesteld. Voorstel nu is een pilot omgevingsplan Spaarnesprong te starten en in te stemmen met de uitgangspunten hiervoor (zie hoofdstuk 2). In de bijlage is een overzicht opgenomen van de lopende projecten. Deze bijlage gaat ook kort in op het proces om te komen tot parkeeroplossingen voor Spaarnesprong.

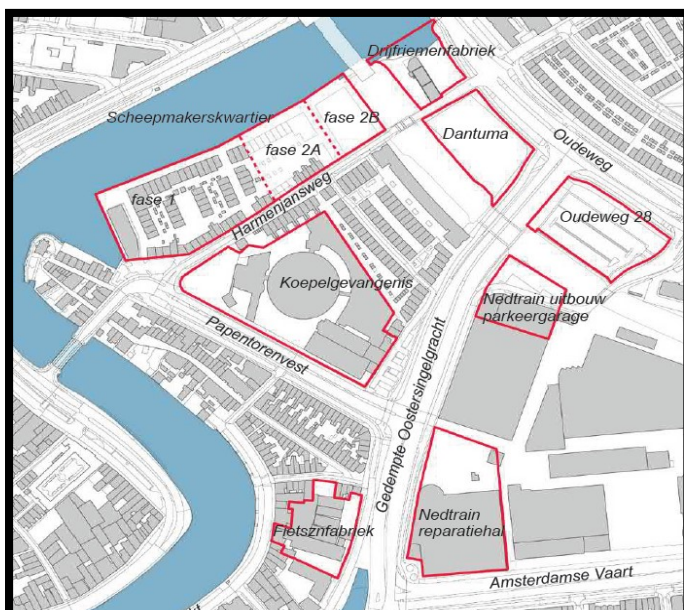
2. Hoofdstuk 2

Toelichting

Visie Spaarnesprong

Op 15 maart 2018 heeft Haarlem de Visie Spaarnesprong vastgesteld. Deze visie schetst de verschillende ontwikkelingen, geeft een ruimtelijke analyse en bundelt de diverse beleidsstukken die de afgelopen jaren zijn gemaakt voor het gebied. De visie bevat een eenduidige ontwikkelingsrichting en een toetsingskader. De kracht van de visie is dat het de verschillende beleidsnotities bundelt en aanvult, in plaats van volledig nieuw beleid te formuleren. Ook verbindt het de lopende projecten met elkaar en met een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte. Ontwikkelingsrichting van de visie is: vergroening, centrale parkeervoorziening, woningbouw en een centrum stedelijk milieu realiseren.

Plangebied (indicatie)





Waarom een omgevingsplan Spaarnesprong?

Waarom juist een omgevingsplan¹ voor Spaarnesprong en niet een ander gebied? Een terechte vraag waar deze paragraaf nader op in zal gaan. Om een echt goed omgevingsplan te maken voor een gebied is eerst een visie nodig. In deze visie zijn namelijk de ambities en opgaven integraal op elkaar afgestemd. Het is het kader voor het plan. Voor Spaarnesprong is een visie aanwezig. Het is een logische stap om de visie om te zetten naar een omgevingsplan als waarborg voor een goede uitvoering van de ambities. Met de Omgevingswet op komst is Spaarnesprong ook een kans om te experimenteren met de mogelijkheden van deze wet.

De ontwikkelingsrichting van de Visie Spaarnesprong gaat uit van vergroening, woningbouw, centrale parkeervoorziening en een centrum stedelijk milieu. Daarnaast valt het gebied grotendeels binnen het beschermde stadsgezicht. Dit vraagt om een integrale aanpak, oftewel het afstemmen van de verschillende thema's op elkaar. Deze afstemming wordt vertaald in op maat gesneden voorschriften en bestemmingen voor de percelen.

In het omgevingsplan is het mogelijk om voorschriften op te nemen voor een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Het biedt kansen om thema's zoals ruimte, groen, bouwen, water, milieu, veiligheid, gezondheid, parkeren, duurzaamheid en recreatie op elkaar aan te laten sluiten. Daarnaast kan gemeentelijke regelgeving, zoals de kapvergunning en uitritvergunning uit de Algemene Plaatselijke Verordening, worden opgenomen in het omgevingsplan.

In deze notitie staan de uitgangspunten die voor het project gelden. Alle voorstellen die volgen voldoen aan de uitgangspunten. Deze werkwijze heeft twee doelen. Ten eerste borgen wij zo een goede vertaling van de visie in het omgevingsplan. Ten tweede handelt de gemeente met de uitgangspunten in de geest van de Omgevingswet. Hiermee doen het bestuur en de organisatie ervaring op met de instrumenten en mogelijkheden van de nieuwe wet. Overigens bevat de visie geen specifieke uitgangspunten voor het thema gezondheid. In de pilot willen wij dit thema nader invullen door middel van participatie.

Uitgangspunten algemeen

Gemeenteraad

Uitgangspunt 1: de gemeenteraad stelt vooraf de kaders vast

De gemeenteraad stelt vooraf de kaders vast voor het omgevingsplan. De gemeenteraad heeft de kaders bepaald door vaststelling van de visie Spaarnesprong. De startnotitie bevat een nadere invulling van de kaders die ook goedkeuring nodig heeft van de gemeenteraad.

Regelgeving

Uitgangspunt 2: integrale en begrijpelijke regels

In de Omgevingswet staat een veilige en gezonde fysieke leefomgeving centraal. Deze nieuwe wet vervangt 26 bestaande wetten. Het omgevingsplan bevat een integraal

¹ Formeel een bestemmingsplan verbrede reikwijdte zoals bedoeld in de Crisis- en Herstelwet.



afwegingskader en is hiermee uitgebreider dan het bestemmingsplan. De leesbaarheid van een omgevingsplan vraagt dan ook specifiek aandacht. Iedereen is gebaat bij heldere regels. Door dit uitgangspunt te hanteren blijven wij tijdens het proces scherp op de leesbaarheid van het plan en de regels.

Uitgangspunt 3: verordeningen en beleidsregels in het omgevingsplan

In het omgevingsplan nemen wij een aantal nog nader te bepalen gemeentelijke verordeningen op die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Denk bijvoorbeeld aan delen van de Algemene Plaatselijke Verordening of de Hemelwaterverordening (in voorbereiding). Waar mogelijk werken wij met beleidsregels. Zo kan de gemeente bijvoorbeeld de eisen die zij stelt aan een ontwikkelaar over de herinrichting van de openbare ruimte (HIOR) in het plan opnemen. Hiermee bieden wij iedereen inzicht aan welke eisen een initiatief moet voldoen. Dit uitgangspunt is aanvullend op het vorige uitgangspunt.

Samenwerken

Uitgangspunt 4: ketenpartners denken mee met het plan

Ketenpartners zoals de ODIJ, VRK, GGD en het Waterschap hebben hun eigen wettelijke taken en bevoegdheden. Hiervoor hebben zij beleid ontwikkeld. De Omgevingswet streeft samenwerking en integrale afstemming tussen de verschillende overheden na. Ketenpartners worden betrokken bij het maken van het omgevingsplan.

Uitgangspunt 5: wij raadplegen adviescommissies en de wijkraad voor de inhoud van het plan

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoedvereniging Heemschut leveren door middel van advies een belangrijke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Ook de Wijkraad is een belangrijke partner. In de pilot vragen wij in ieder geval deze commissies en de wijkraad om advies over de inhoud van het omgevingsplan.

Uitgangspunt 6: wij doen recht aan de uitkomsten van de participatie

Wij maken het omgevingsplan ook voor de inwoners en bedrijven van Haarlem. Zij hebben een belangrijke stem over de inhoud van het plan. Uitgangspunt is dat de Raad de uitkomsten van de participatie overneemt in het omgevingsplan. Uitgangspunt 6 moet in samenhang met uitgangspunt 14 worden gelezen.

Uitgangspunt 7: we leren allemaal

Het is belangrijk dat de organisatie en bestuur leren om te gaan met het omgevingsplan. Dit betekent de zaken op een vernieuwende manier aanpakken en daarvan leren. Gesprekken vinden plaats op basis van wederzijds respect. Tijdens en na afloop van de pilot zal een evaluatie plaatsvinden. Hiermee leggen wij de opgedane kennis vast. Deze kennis kunnen wij vervolgens toepassen bij het opstellen van een omgevingsplan voor heel Haarlem.



Inrichting Omgevingsplan

Uitgangspunt 8: het omgevingsplan voldoet aan de landelijke norm

Voor een bestemmingsplan geldt een aantal normen. Deze zijn vastgelegd in de regeling Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP). Bij het maken van het omgevingsplan houden wij ons zoveel als mogelijk aan het SVBP. Hiermee blijft Spaarnesprong goed digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Uitgangspunten 1 en 7 zien toe op een duidelijke rolverdeling en ondertussen met elkaar de mogelijkheden van de Omgevingswet te verkennen. Uitgangspunten 2,3,4,5,6 en 8 hebben als doel te zorgen voor een omgevingsplan met duidelijke en uitlegbare regels dat kan rekenen op een breed draagvlak.

Uitgangspunten specifiek

Beschermde stadsgezicht

Uitgangspunt 9: binnen het beschermde stadsgezicht geldt concrete maatvoering voor gebouwen.

Het grootste deel van het plangebied ligt binnen het beschermde stadsgezicht. De Omgevingswet gaat uit van behoud van cultuurhistorische waarden. Voor de gebouwen zoals woningen hanteren we concrete maatvoering.

Locaties

Uitgangspunt 10: projecten De Koepel en de Drijfriemenfabriek vallen buiten de scope van de pilot.

Deze projecten zijn in vergevorderd stadium en volgen vooralsnog hun eigen planologische procedure. Tussen de pilot en de twee projecten vindt waar mogelijk afstemming plaats. Na afronding van deze procedures zullen de resultaten worden opgenomen in het omgevingsplan Spaarnesprong. Tijdens de pilot onderzoeken wij of het plan extra waarde kan toevoegen aan de projecten, bijvoorbeeld op het gebied van gebruiksmogelijkheden en duurzaamheid.

Uitgangspunt 11: het Dantumaterrein en het perceel Oudeweg 2B combineren werken met wonen

Haarlem hanteert voor woningbouw de 40/40/20-regel. Het ontwerp dat de ontwikkelaar voor het Dantumaterrein (gelegen aan de Oudeweg) heeft opgesteld voldoet hier niet aan. Op dit moment ligt de ontwikkeling stil. Het perceel Oudeweg 2B betreft het terrein tussen het spoor en de Oudeweg. Het perceel is eigendom van de gemeente. De NS gebruikt het als parkeerterrein.



De visie gaat uit van het vestigen van grootschaliger commerciële functies in de plint (begane grond) van de Oudeweg. Voor Oudeweg 2B wordt daarnaast gedacht aan een compact stedelijke bouwhoogte. In de visie is te lezen dat de ontwikkeling van Oudeweg 2B de sluitpost vormt van alle ontwikkelingen in het gebied.

Haarlem heeft als ambitie om 10.000 woningen te realiseren tussen nu en 2025. Dit heeft invloed op de werkgelegenheid. In de pilot gaan wij onderzoeken hoe het Dantumaterrein en de Oudeweg 2b kunnen bijdragen aan de werkgelegenheid en zo ja hoe dit te combineren is met de functie wonen. Daarbij kijken wij ook of duurzaamheid een plek kan krijgen. Bijvoorbeeld door groene gevels en of daken.

Uitgangspunt 12: het project Fietznfabriek verwerken wij in het omgevingsplan.

Wij onderzoeken hoe het project Fietznfabriek met inachtneming van *uitgangspunt 2: integrale en begrijpelijke regels* opgenomen kan worden in het omgevingsplan. Voor dit project is een SPvE opgesteld.

Openbaar Gebied

Uitgangspunt 13: het openbare gebied geven wij een globale bestemming die past bij de uitgangspunten van de visie.

Bladzijde 36 t/m 41 van de visie beschrijft het openbare gebied. Dit gebied geven wij een globale bestemming. Hiermee kunnen functies als Water, Verkeer en Groen met elkaar worden uitgewisseld indien dat nodig is voor de herinrichting van de openbare ruimte. Bijvoorbeeld wanneer het hergraven van de grachten aan de orde is. Behoud en waar mogelijk verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied staan voorop. Ook zet de inrichting van de openbare ruimte aan tot ontmoeting en bewegen. Voorbeelden hiervan zijn sport- en speelvoorzieningen, aanleg stadstuin, leefstraten en ontmoetingsplekken. Deze voorzieningen dragen bij aan de gezondheid van de mensen.

Toegankelijkheid van het openbare gebied voor mensen met een beperking krijgt waar nodig een plek in het omgevingsplan. Een toegankelijk openbaar gebied voor mensen met een beperking is overigens een wettelijke eis met inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Participatie

Uitgangspunt 14: wij willen een breed draagvlak voor het omgevingsplan.

Inwoners en bedrijven krijgen een kans om mee te doen en met voorstellen te komen. Over de volgende onderwerpen kan men meedoen:

- ✓ Functiemenging
- ✓ Groen en gezondheid in de wijk
- ✓ Voorzieningen in de openbare ruimte
- ✓ Bouwhoogte en functies Oudeweg 2B en Dantumaterrein
- ✓ Bouwregels voor bijgebouwen



✓ Duurzaamheid gebouwen en openbare ruimte

Wij onderzoeken wat de beïnvloedingsruimte is voor deze onderwerpen. Hiervoor is een analyse nodig van beleid en wetgeving. Hieruit vloeit een voorstel aan de Raad per onderwerp over de mate van samenwerken: meepraten (je mening geven), meedoen (met voorstellen komen) of meebeslissen (de raad volgt het resultaat van de participatie op). In geval van 'meedoen' zullen wij een onderbouwd advies geven om een voorstel al dan niet over te nemen.

Duurzaamheid

Uitgangspunt 15: het omgevingsplan stimuleert duurzaamheid, natuurontwikkeling en waterberging bij nieuwbouw en herinrichting van de openbare ruimte.

Haarlem verhoogt en verdicht. Met de juiste regels in het omgevingsplan kan dit hand in hand gaan met duurzaamheid, natuur en water.

Wonen

Uitgangspunt 16: woningen zijn geschikt voor verschillende doelgroepen

Er is in Haarlem behoefte aan woningen voor verschillende doelgroepen. In het omgevingsplan onderzoeken wij de mogelijkheden hiertoe. Wij betrekken hierbij ook de Wet maatschappelijke ondersteuning. Doel van deze wet is mensen langer zelfstandig te laten wonen. In het kader van de WMO maakt het omgevingsplan het mogelijk woningaanpassingen te doen aan de buitenzijde. Ook biedt het omgevingsplan ruimere mogelijkheden voor mantelzorgwoningen.



De pilot helpt ons bij de voorbereiding op de Omgevingswet. Dit neemt niet weg dat we zorgvuldig om moeten gaan met het gebied. Dit geldt temeer nu het grotendeels onderdeel uitmaakt van het beschermde stadsgezicht. Vandaar dat uitgangspunt 9 uitgaat van het vastleggen van de huidige maatvoering van de gebouwen. De Koepel en de Drijfriemenfabriek blijven vooralsnog buiten de pilot gezien de fase waarin deze projecten zich bevinden. Doel is wel om deze projecten (op enig moment) op te nemen in het Omgevingsplan. Het project Fietznfabriek, waarvoor een SPvE is opgesteld, verwerken wij in het omgevingsplan. Om de mogelijkheden van de Omgevingswet te verkennen zijn Oudeweg 2B en het Dantumaterrein aangewezen als locatie om werken, wonen en duurzaamheid met elkaar te combineren. De uitgangspunten 10,11 en 12 hebben betrekking op voorgaande onderwerpen.

De openbare ruimte neemt een belangrijke plek in de visie in. Met een globale bestemming en bijbehorende regels voor deze ruimte willen wij een bijdrage leveren aan de thema's gezondheid, ontmoeten, klimaatadaptatie en duurzaamheid. Wij willen dat het omgevingsplan kan rekenen op een breed draagvlak onder de inwoners. Vandaar dat wij een aantal onderwerpen gaan voorleggen aan de inwoners, waarbij wordt aangegeven wat de beïnvloedingsruimte is. Een van deze onderwerpen betreft functiemenging. De visie wil onder andere met functiemenging een centrum stedelijk milieu realiseren en een impuls geven aan de werkgelegenheid. Voor al deze onderwerpen zijn uitgangspunten 13, 14 en 15 opgesteld.

Met de Omgevingswet is het mogelijk om het omgevingsplan in te zetten voor maatschappelijke behoeften. Denk bijvoorbeeld aan een openbaar gebied dat toegankelijk is voor minder valide mensen. Of het mogelijk maken van aanpassingen aan de woning voor rolstoelgebruik. Uitgangspunten 13 en 16 hebben betrekking op deze onderwerpen.



Bijlage: overzicht lopende projecten in het gebied

Lopende projecten

In dit overzicht staan de lopende projecten voor het gebied, wat de stand van zaken is en hoe het omgevingsplan hierop kan inspelen. Dit in aanvulling op de uitgangspunten.

Project	Status	Opmerking
Scheepmakerskwartier	Bouwplan in uitvoering	Omgevingsvergunning verwerken in het omgevingsplan. Onderzoeken of het omgevingsplan extra waarde kan toevoegen (bv. op het gebied van duurzaamheid en leefbaarheid).
Drijfriemenfabriek	Verkoop locatie in 2019	Planologische procedure na verkoop locatie. Project valt vooralsnog buiten de scope van het omgevingsplan.
Fietszenfabriek	Nog opstarten	Stedenbouwkundig plan van eisen vastgesteld. Gemeente wil terrein gaan verkopen. Plan uitwerken in het omgevingsplan.
Oudeweg 2B	Nog opstarten	Uitgangspunten uitwerken in omgevingsplan
Nedtrain - garage	Nog opstarten	Uitgangspunten uitwerken in omgevingsplan
Nedtrain - reparatiehal	Nog opstarten	Uitgangspunten uitwerken in omgevingsplan
Dantumaterrein	Planontwikkeling ligt stil	Uitgangspunten uitwerken in het omgevingsplan
De Koepel	Wens om in 2019 restauratie uit te voeren en vanaf september 2020 onderwijs te geven	Project valt vooralsnog buiten de scope van het omgevingsplan.

Parkeeroplossingen Spaarnesprong

Met de informatienota Parkeeroplossingen Spaarnesprong (2019/218967) is de commissie Ontwikkeling op de hoogte gesteld over de oplossingsrichtingen voor het parkeren in het gebied. Er zijn oplossingen voorgesteld voor de korte, middellange en langere termijn. De komende tijd worden de voorstellen verder uitgewerkt. Het betreft hier een zelfstandig project.

De definitieve keuzes die dit dan wel volgend jaar volgen voor het parkeren verwerken wij in het omgevingsplan. De pilot Spaarnesprong zal het parkeren niet inhoudelijk behandelen. De scheiding tussen de pilot omgevingsplan Spaarnesprong en het project voor het parkeren biedt voor iedereen duidelijkheid.