



Bestuurlijk opdrachtgever: Floor Roduner

Datum: 19 maart 2020

1. Aanleiding

Binnen het vigerende bestemmingsplan kan op de locatie van de voormalige Carpet Right aan de Spaarndamseweg 74-78 perifere detailhandel met parkeerruimte gerealiseerd worden tot een bouwhoogte van 8 meter.

Initiatiefnemer Spaarndamseweg Ontwikkeling BV heeft in 2017, een stedenbouwkundige verkenning gedaan naar een sloop-nieuwbouwplan op deze locatie. Op verzoek van de gemeente heeft de initiatiefnemer dit plan gecombineerd met de realisatie van een woontoren met circa 41 appartementen, waarvan een gedeelte sociaal. Hierbij werd toen ingezet op de realisatie van maximaal 1.783 vierkante meter perifere detailhandel (PDV) op de begane grond, met daaronder een ondergrondse parkeergarage en parkeerplekken op het dak van de PDV. Deze ontwikkeling werd gecombineerd met de realisatie van een woontoren met circa 41 appartementen, waarvan een gedeelte sociaal. Het door de ontwikkelaar ingediende plan is na communicatie met de buurt op 7 december 2017 op onderdelen afgekeurd door de commissie. Besloten werd eerst de ontwikkelvisie Spaarndamseweg vast te stellen.

In de afgelopen periode heeft intensief overleg plaatsgevonden met de initiatiefnemer waarbij, in vervolg op de bezwaren van de Commissie Ontwikkeling, een aangepaste stedenbouwkundige verkenning is gedaan, waarbij o.a.

- de eerder bedachte bouwhoogte van bijna 40 meter werd verlaagd naar 32 meter, met een kleiner aantal woningen,
- de toren slanker is geworden,
- het zichtbaar parkeren op het dak is verdwenen en
- het laden en lossen niet meer aan de achterzijde zal plaatsvinden.

Het resultaat van deze verkenning is in hoofdlijnen opgenomen in de door de raad vastgestelde ontwikkelvisie Spaarndamseweg, waarbij nieuwe randvoorwaarden zijn opgenomen, waarbinnen deze ontwikkeling kan plaatsvinden. Binnen de in de startnotitie opgenomen ontwikkelvelop zal de initiatiefnemer, na vaststelling van de startnotitie, opnieuw een bouwplan opstellen, met indien nodig een verdiepte parkeergarage.

In de startnotitie wordt nader ingegaan op de nieuwe randvoorwaarden en de startnotitie zal als uitgangspunt dienen voor de verdere uitwerking van de plannen. De initiatiefnemer wenst na het vaststellen van de startnotitie door de raad en het sluiten van de anterieure overeenkomst tussen college en de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen conform de uitgebreide Wabo procedure, die dient om de bestemming van het perceel conform voorgestane plannen te wijzigen. In deze procedure wordt de raad om een Verklaring van Geen Bedenkingen gevraagd. Deze VvGB is nodig omdat een woontoren conform het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is. Zonder de VvGB kan de initiatiefnemer binnen het vigerende bestemmingsplan perifere detailhandel en parkeerruimte realiseren tot een bouwhoogte van 8 meter.



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.

Huidige situatie:

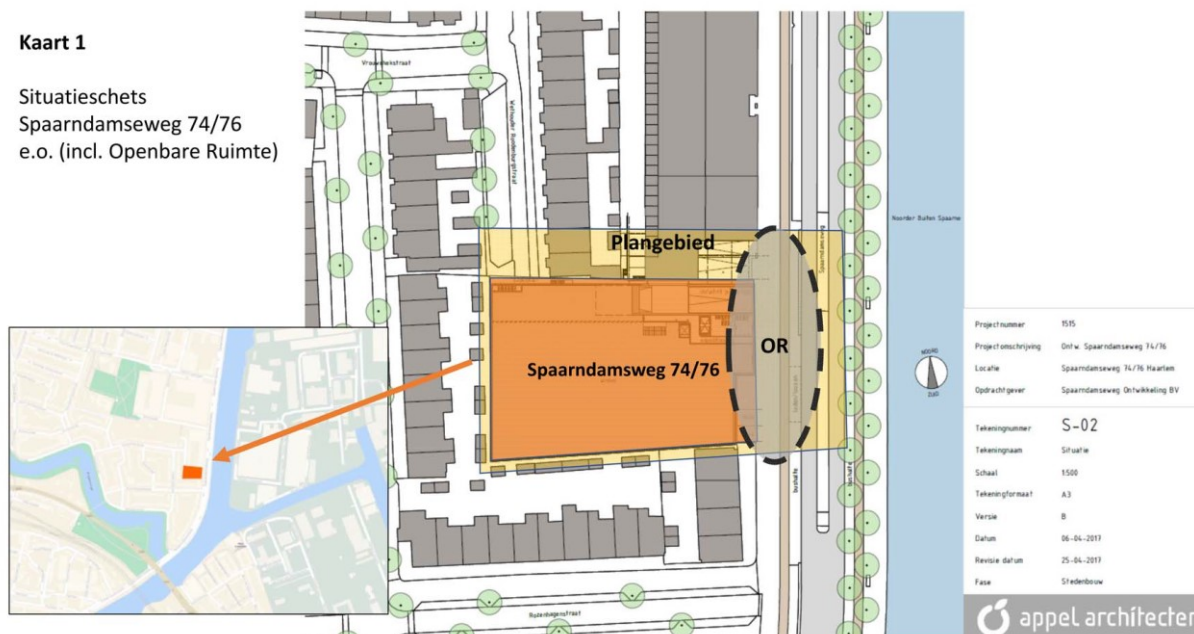


Plangebied:



Kaart 1

Situatieschets
Spaarndamseweg 74/76
e.o. (incl. Openbare Ruimte)



2. Probleemstelling

Het plan is deels in strijd met het vigerend bestemmingsplan 'Spaarndamseweg e.o.'. vastgesteld op 6-6-2013, voor wat betreft functie en bouwplan.

3. Doel

Het vastleggen van de uitgangspunten waarbinnen het bouwplan op deze locatie kan worden gerealiseerd zodanig dat de ontwikkeling een bijdrage levert aan het woon- en werkaanbod in de gemeente Haarlem.

4. Resultaat

Het realiseren van ca 30 vrijesectorwoningen in een toren van max 32 meter hoog, perifere detailhandel, entreeruimte, (verdiept) parkeren, bergingen en een daktuin en/of zonnepanelen. De omvang van de detailhandel is gelijk aan de reeds aanwezige detailhandel, zijnde ca 1780 m2 BVO. De bouwhoogte bedraagt, afgezien van de woontoren, maximaal 8 meter, conform het huidige bestemmingsplan.

5. Uitgangspunten en randvoorwaarden

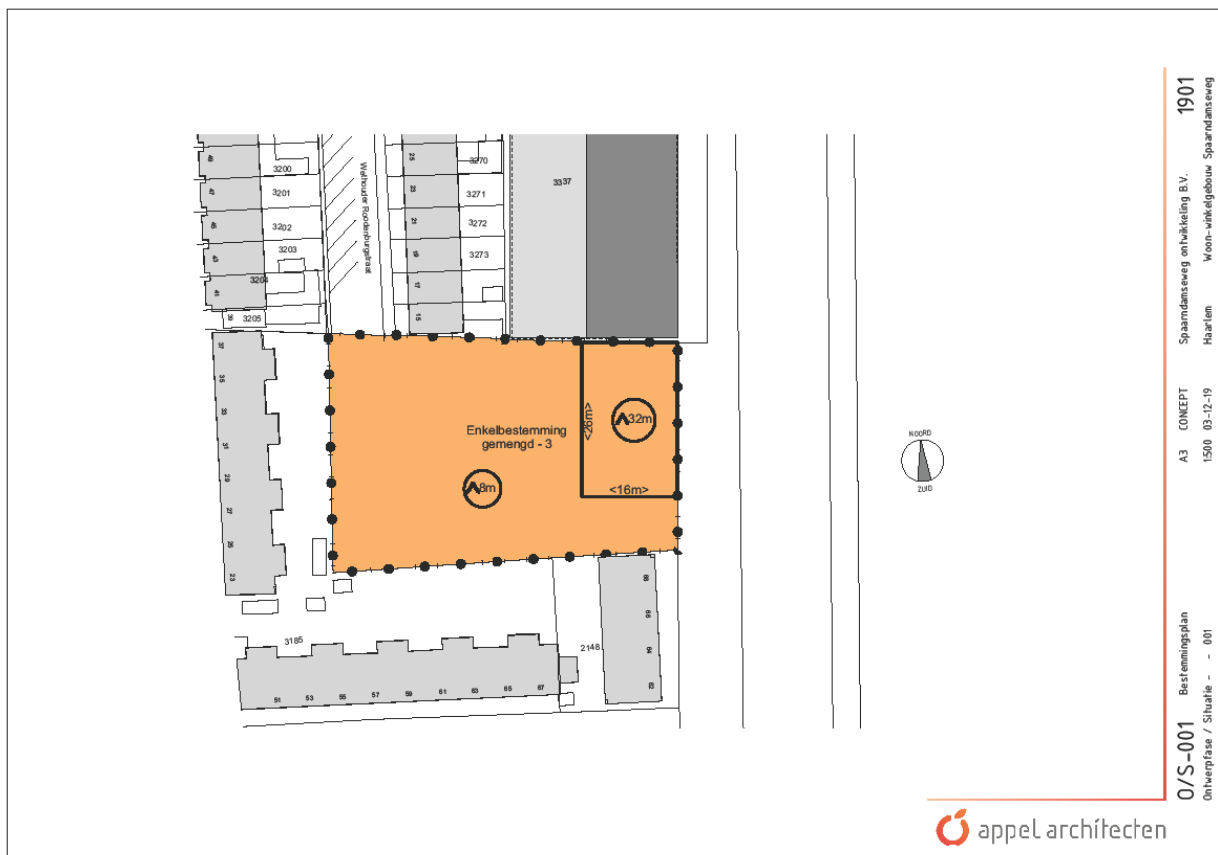
- Bestemmingsplan Spaarndamseweg e.o. vastgesteld op 6-6-2013
- Algemene uitgangspunten zoals geformuleerd in de door de raad vastgestelde ontwikkelvisie Spaarndamseweg (voor zover afwijkend, zijn de project specifieke uitgangspunten leidend):



- Bouwprojecten dienen zich in de eerste plaats te voegen naar vigerend beleid, zoals de Structuurvisie Openbare Ruimte (SOR), de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (NRK) en de Hoogbouwprincipes.
 - Bebouwing is in principe alzijdig georiënteerd. Dat wil zeggen dat er geen achterkanten van woningen of blinde gevels grenzen aan de openbare ruimte.
 - Plinten zijn van hoge kwaliteit. Plinten vormen de randen van de openbare ruimte en een goede plint is daarom een cruciaal onderdeel van een goede openbare ruimte. Een goede plint bevat voordeuren, leefvertrekken en commerciële en maatschappelijke voorzieningen, van waaruit ogen op de straat/openbare ruimte zijn gericht.
 - Nieuwe ontwikkelingen voegen kwalitatief hoogstaande buitenruimte toe in de vorm van openbaar toegankelijke, groene verblijfsplekken. Bij deze ontwikkeling is het redelijkerwijs niet mogelijk openbaar toegankelijke buitenruimte te maken.
 - Er wordt gebouwd in de rooilijn, tenzij nadrukkelijk anders vermeld.
 - De overgangen van openbaar naar privé worden helder en kwalitatief hoogwaardig weergegeven. Daarbij is het doel dat deze overgangszone (bijvoorbeeld geveltuint of Delftse stoep) uitnodigt tot actief gebruik.
 - Gebouwen hebben een duidelijke beëindiging in de hoogte. Met een duidelijke beëindiging in de hoogte wordt bedoeld dat het bovenste deel van het gebouw duidelijk herkenbaar is vormgegeven en daarmee afwijkend is van de rest van de gevel. Dit draagt bij aan de leesbaarheid van en oriëntatie op een gebouw.
 - De oude industriële kavels dienen architectonisch als eenheid herkenbaar te blijven, zodat recht gedaan wordt aan het industriële verleden.
 - Daken worden benut voor duurzaamheidsdoelstellingen door middel van beplanting of installaties voor duurzame energieopwekking.
 - Woningen worden zoveel mogelijk gedifferentieerd in grootte en doelgroep. De gewenste differentiatie hangt af van de context en grootte van het specifieke project. Bij deze ontwikkeling geldt, overeenkomstig het collegebesluit “Uitwerking coalitieprogramma woningbouwprogramma”, voor projecten met minder dan 30 woningen de 40/40/20 regel niet.
 - Parkeren van auto's en fietsen van bewoners dient op eigen terrein uit het zicht en bij voorkeur ondergronds te worden opgelost. De Haarlemse parkeernormen zijn leidend.
- Uitgangspunten zoals geformuleerd in de door de raad vastgestelde ontwikkelvisie Spaarndamseweg ten aanzien van deze ontwikkeling:
 - Het realiseren van een toren van max 32 meter hoog met perifere detailhandel op de begane grond;
Het huidige bestemmingsplan geeft de mogelijkheid een bebouwing van 8 meter te realiseren. Het nu voorliggende plan heeft maximaal diezelfde hoogte t.b.v. ca 1780 m2 winkelruimte, (verdiept) parkeren, bergingen en daktuin/zonnepanelen en er wordt een toren op het noordoostelijk deel van de kavel gebouwd om de gevolgen voor bezonning en privacy voor bestaande woningen zoveel mogelijk te beperken. (zie onderstaande figuur).
 - Uitgangspunt voor de ontwikkeling is het Haarlems beleid, dat op eigen erf, uit het zicht geparkeerd wordt. De initiatiefnemer houdt er rekening mee, dat het noodzakelijk zal zijn opnieuw een parkeervoorziening ondergronds te realiseren, maar dat is afhankelijk van de parkeerbehoefte van de ontwikkeling. Omdat de initiatiefnemer nog geen Retail bedrijf heeft gecontracteerd en het woonprogramma nog niet exact is vastgesteld, is de parkeerbehoefte nog niet bekend.



- De voor- en achtergevel van de ontwikkeling volgen de voor- en achtergevelrooilijn van het lage deel van de Pionier.
- Voor de winkelruimte heeft initiatiefnemer het uitgangspunt om de logistieke afhandeling op eigen terrein en intern oplossen, om zodoende hinder aan de Spaarndamseweg te beperken.



Archeologie

Voor het plangebied Spaarndamseweg 74-78 is het bestemmingsplan Spaarndamseweg e.o. van toepassing. Het plangebied behoort volgens de ABH voor het grootste deel tot categorie 4. Voor deze categorie geldt een minder strikt regime en dient waardestellend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden bij bodem verstorende activiteiten met een oppervlakte groter dan 2500 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld.

Voor een klein deel geldt de aanduiding 'Waarde - archeologie' 2. Hierbij dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 50 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen;



Wonen

Door de relatief hoge bouwkosten in relatie tot het kleine woonprogramma zullen er in de toren geen sociale huurwoningen gerealiseerd worden

Economische kaders

- Detailhandelsnota, Haarlem Winkelstad 2002-2012
- Rapport Groeipotentie 9 april 2019

Verkeer- en parkeerkaders

- Vigerende beleidsregels voor parkeren bij indienen van de bouwvergunning.
- Structuurvisie openbare ruimte
- Mobiliteitsvisie (nog vast te stellen)
- Handboek inrichting openbare ruimte (HIOR) (februari 2016)

Water

- VGRP 2018-2023
Vanaf 2018 mag hemelwater van nieuwbouw niet meer worden geloosd op de gemeentelijke gemengde of vuilwater riolen. Hemelwater dient op eigen terrein verwerkt te worden of naar de boezem te worden afgevoerd.

Duurzaamheidskaders

De duurzaamheidseisen zijn verwoord in

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

Groen/ecologie

- Voor ecologie moet met de natuurwetgeving rekening worden gehouden. Vóór de sloopwerkzaamheden wordt een ecologische QuickScan gedaan naar beschermde soorten als vleermuizen, gierzwaluw en andere vogels.
- Om de biodiversiteit in de stad niet te laten teruglopen maar vergroten, is voor gemeentelijke projecten en voor de ontwikkelzones natuur inclusief bouwen uitgangspunt. Opgave vanuit het coalitieakkoord is om het groen in de stad (o.a. bomen maar ook ander groen) te versterken. Dit is van belang vanuit het oogpunt van klimaatadaptatie, leefbaarheid en natuur. De initiatiefnemer wenst op het dak daktuin/zonnepanelen te realiseren

6. Proces en planning

De ontwikkeling doorloopt niet alle fases van het Haarlems Ruimtelijke Planproces. Met het vaststellen van de startnotitie kan de initiatieffase afgerond worden. Na vaststelling van de startnotitie wordt met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst 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 door initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft ervoor gekozen na het ontwerpproces middels



een uitgebreide Wabo procedure het omgevingsvergunningstraject voor bestemmingswijziging in te willen gaan en daarmee start de ontwerpfase.



Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatieffase (uitgangspunten en randvoorwaarden)	- Voorschotovereenkomst - Startnotitie	- Ambtelijk - Raad	Q1 2017 Q2 2020
Ontwerpfase	- Stedenbouwkundig ontwerp - Anterieure overeenkomst	- ARK,Ambtelijk - College	Q3 2020
Voorbereidingsfase	- Uitgebreide Wabo procedure - Omgevingsvergunning	- Raad - College	Q4 2020
Realisatiefase	Uitvoering	Ambtelijk	2021/2022

7. Participatie en inspraak

De gemeente zal belanghebbenden informeren over besluiten ten aanzien van de ruimtelijke procedure. Dit gebeurt via een projectpagina op [www.haarlem.nl/spaarndamseweg 74-76](http://www.haarlem.nl/spaarndamseweg-74-76).

De initiatiefnemer heeft naar aanleiding van de bezwaren van de buurt het plan aangepast. Het aangepaste plan wordt uitgewerkt tot een stedenbouwkundig ontwerp, dat ook aan de ARK wordt voorgelegd. De initiatiefnemer organiseert een tweede inloopavond, waarbij het stedenbouwkundig ontwerp voor de omwonenden wordt toegelicht. In de procedure voor de uitgebreide omgevingsvergunning is de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Na het besluit kan beroep ingesteld worden tegen de vergunning.

Vanwege de huidige situatie inzake het Coronavirus is het voor de initiatiefnemer niet mogelijk inloopavonden te organiseren. Gedacht wordt nu aan online bijeenkomsten en presentaties. Dit wordt nog verder uitgewerkt, in overleg met de gemeente.