



**Bestuurlijk opdrachtgever:** Floor Roduner

**Datum:** 19 maart 2020

## **1. Aanleiding**

Initiatiefnemer 1828- V B.V. heeft in 2018, voor de locatie van het voormalige 50KV station aan de Spaarndamseweg 13 een stedenbouwkundige en conceptuele verkenning gedaan naar een sloop-nieuwbouwplan. Het initiatief betrof de realisatie van ca 102 kleine huurappartementen, (met een oppervlakte van ca. 25 en 50 m<sup>2</sup>), waarvan 75% - 85% in de sociale sector, parkeerplaatsen, een collectieve ruimte met fietsenberging en wasruimte, een lobby met collectieve ruimte voor wonen en werken en een gezamenlijke daktuin.

1828 is een woonconcept voor jongeren tussen de 18 en 28 jaar. Eén gebouw met aparte studio's in verschillende formaten én veel gedeelde voorzieningen. De collectieve voorzieningen wil de initiatiefnemer ook beschikbaar stellen voor de buurt.

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 aandachtspunten.

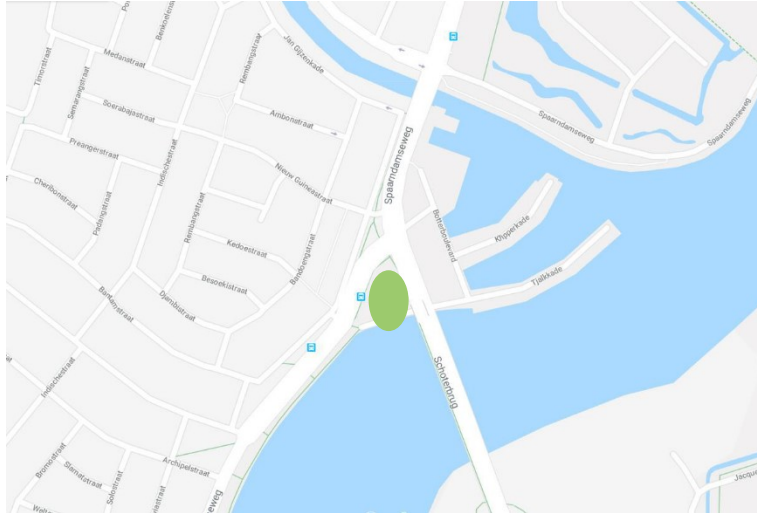
Op woensdag 6 maart 2019 heeft initiatiefnemer een woonpanel in Patronaat Haarlem georganiseerd. Samen met 67 jongeren tussen de 18 en 28 jaar is er gesproken over hun woonvoorkeuren. De conclusies worden verwerkt in woonconcept van 1828 bij deze ontwikkeling.

In de afgelopen periode heeft de initiatiefnemer het concept verder stedenbouwkundig uitgewerkt en deze in december 2019 in een drukbezochte inloopavond aan de buurt gepresenteerd.

Mede naar aanleiding van deze plannen heeft de gemeente in de onlangs door de raad vastgestelde Ontwikkelvisie Spaarndamseweg opgenomen, dat ter plaatse van het niet meer in gebruik zijnde 50KV station tussen de kade en de brug een woongebouw kan worden gerealiseerd met in de plint ruimte voor voorzieningen, waaronder horeca aan de waterzijde.

In deze startnotitie wordt nader ingegaan op de randvoorwaarden bij deze ontwikkeling. De startnotitie zal als uitgangspunt dienen voor de verdere uitwerking van de plannen.

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



## 2. Probleemstelling

Het plan is in strijd met het vigerend bestemmingsplan 'Land in Zicht'



### **3. Doel**

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

### **4. Resultaat**

Het realiseren van 100 tot 150 kleine huurwoningen (met een oppervlakte van ca. 25 en 50 m<sup>2</sup>), waarvan ca 75% - 85% in de sociale sector, parkeerplaatsen, een collectieve ruimte met fietsenberging en wasruimte, een lobby met collectieve ruimte voor wonen en werken, horeca en een gezamenlijke daktuin.

### **5. Uitgangspunten en randvoorwaarden**

- bestemmingsplan 'Land in Zicht'
- Algemene uitgangspunten zoals geformuleerd in de door de raad vastgestelde ontwikkelvisie Spaarndamseweg ( voor zover afwijkend, zijn de project specifieke uitgangspunten leidend):
  1. 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.
  2. Bebouwing is in principe alzijdig georiënteerd. Dat wil zeggen dat er geen achterkanten van woningen of blinde gevels grenzen aan de openbare ruimte.
  3. 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.
  4. Nieuwe ontwikkelingen voegen kwalitatief hoogstaande buitenruimte toe in de vorm van openbaar toegankelijke, groene verblijfsplekken.
  5. Er wordt gebouwd in de rooilijn, tenzij nadrukkelijk anders vermeld.
  6. De overgangen van openbaar naar privé worden helder en kwalitatief hoogwaardig weergegeven. Daarbij is het doel dat deze overgangszone (bijvoorbeeld geveltuin of Delftse stoep) uitnodigt tot actief gebruik.
  7. 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.
  8. De oude industriële kavels dienen architectonisch als eenheid herkenbaar te blijven, zodat recht gedaan wordt aan het industriële verleden.
  9. Daken worden benut voor duurzaamheidsdoelstellingen door middel van beplanting of installaties voor duurzame energieopwekking.
  10. Woningen worden zoveel mogelijk gedifferentieerd in grootte en doelgroep. De gewenste differentiatie hangt af van de context en grootte van het specifieke project.
  11. Parkeren van auto's en fietsen 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:
  - Een strook van 15 meter langs het water dient vrijgehouden te worden voor het realiseren van een groene verblijfskade met fietsroute.
  - De bebouwing is onderdeel van de stedelijke wand langs het Spaarne, dus minimaal 4, maximaal 6 bouwlagen hoog.
  - Het gebouw heeft een duidelijke oriëntatie op het Spaarne.
  - De plint aan de zuidzijde bevat voorzieningen die de zichtlocatie benutten en versterken, zoals horeca.
  - Het gebouw volgt de structuur van de Spaarndamseweg en het Spaarne.
- In vervolg op het in de ontwikkelvisie opgenomen uitgangspunt, dat een strook van 15 meter langs het water vrijgehouden dient te worden voor het realiseren van een groene verblijfskade met fietsroute, kan de initiatiefnemer niet de volledige breedte van zijn kavel bebouwen. In vervolg hierop heeft de initiatiefnemer zijn stedenbouwkundig concept in drie scenario's aangepast, waarbij ook is gekeken naar de wens van de gemeente om de Stichting Scouting Kon-Tiki opnieuw een plek te geven.
  1. Openbare kade van 15 meter, met 6 bouwlagen, 109 woningen
  2. Openbare kade van 7,5 meter, 6 bouwlagen oplopend maaiveld, trap, 116 woningen
  3. Openbare kade van 7,5 meter, openbare steiger van 7,5 meter 6 bouwlagen, 124 woningen.

Scenario 2 biedt geen oplossing voor Kon-Tiki en bij scenario 3 komt o.a. de bevaarbaarheid van het Spaarne in geding. De initiatiefnemer geeft aan dat alle scenario's met het huidige programma en parkeren niet haalbaar zijn op de kleinere kavel.

Initiatiefnemer heeft scenario 1 verder uitgewerkt, waarbij de openbare kade van 15 meter is gehandhaafd, maar, in afwijking van de uitgangspunten in de door de raad vastgestelde ontwikkelvisie, de bouwhoogte met één laag wordt verhoogd tot 7 bouwlagen. Hierdoor ontstaat een bouwmassa die ruimte biedt aan circa 130 woningen, ruimte voor Kon-Tiki en een parkeerbehoefte van circa 40 parkeerplaatsen. Initiatiefnemer wenst 9 daarvan op gemeenteterrein te plaatsen. In de verdere uitwerking van de plannen zal de uitdrukkelijke wens van de gemeente om de plint levendig te maken aan zowel het Spaarne als aan de Spaarndamseweg, nader uitgewerkt worden. De initiatiefnemer wenst van de gemeente een klein perceel te verwerven voor deze ontwikkeling. Hier wordt een verkoopovereenkomst voor opgesteld.

### *Archeologie*

Voor het plangebied Spaarndamseweg 13 is het bestemmingsplan Land in Zicht van toepassing. Het plangebied behoort volgens de ABH tot categorie 4.

Om die reden geldt hier een regime door middel van het verbinden van voorwaarden aan een bouw- en aanlegvergunning bij bodemversturende activiteiten met een oppervlakte groter dan 2500m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm onder het maaiveld. Deze voorwaarden staan opgenomen in artikel 12 van de regels van het bestemmingsplan.



### *Wonen*

Eind 2018 is er een website gelanceerd waarbij toekomstige bewoners zich kunnen inschrijven. Voor huisvesting in de gemeente Haarlem (voor een woonconcept zoals deze) hebben zich tot op heden 3.830 jongeren aangemeld. De huurovereenkomst voor bepaalde tijd én voor een bepaalde doelgroep is juridisch mogelijk en wettelijk toegestaan. De huurverdeling (aftoppingsgrens/liberalisatiegrens) is conform Haarlems beleid en de toewijzing verloopt via Woonservice.

- Coalitieakkoord “Duurzaam doen Daadkracht voor een groen, groeiend, sociaal en leefbaar Haarlem”
- Nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment (2019)  
In de 'Woonvisie 2017 'Doorbouwen aan een (t)huis' staat onder meer als besluit opgenomen dat tweedeling in de stad moet worden voorkomen door een groot deel van de bouwopgave van sociale huurwoningen tot stand te brengen in het Centrum, in Zuidwest en in Noord. In de nota 'Uitwerking Coalitieakkoord Woningbouwprogramma' staat het uitgangspunt opgenomen om in de ontwikkelzone Spaarndamseweg 50% sociale huurwoningen te realiseren. De initiatiefnemer wil in dit project tot 85% (kleine) sociale huurwoningen realiseren
- 'Woonvisie 2017 'Doorbouwen aan een (t)huis'

### *Verkeer- en parkeerkaders*

Initiatiefnemer heeft mobiliteitsadviseur Goudappel Coffeng BV een eerste parkeerkundige onderbouwing op laten stellen behorende bij deze ontwikkeling, waarbij rekening wordt gehouden met het autobezit van de specifieke doelgroep van de ontwikkeling en de eventuele mogelijkheid van het stallen van de deelauto's. Uitgaande van de leeftijdsgroep tot 30 jaar (Initiatiefnemer richt zich op een doelgroep van 18 tot 28 jaar) is het gemiddelde autobezit 0,29 auto per persoon: 58% van het gemiddelde autobezit in Nederland (0,49 auto per persoon). Initiatiefnemer hanteert dan ook als uitgangspunt voor de verdere uitwerking van de ontwikkeling dat voor de te realiseren woningen de parkeervraag ook 58% van de parkeervraag conform gemeentelijke parkeernormering zal zijn.

In de nog op te stellen mobiliteitsvisie wordt dit nader uitgewerkt, waarbij het gebruik van deelauto's en de aanwezigheid van de naastgelegen bushalte ook aan de orde komen. Men verwacht uiteindelijk uit te komen op een parkeerbehoefte van ca 40 auto's. Het parkeren geschiedt op eigen grond uit het zicht (niet verdiept). De initiatiefnemer wenst 9 parkeerplaatsen op gemeentegrond te situeren.

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



### *Geluid*

- Beleidsregels Hogere Waarden Wet Geluidhinder (september 2009)
  - Uit rekenresultaten is naar voren gekomen dat de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van de ontwikkeling overschrijdt. Dit betekent dat de gemeente Haarlem een hogere waarde zal moeten verlenen. Conform het vastgestelde Haarlemse Hogere Waarde beleid gelden voor woningen een aantal voorwaarden. In afwijking van deze beleidsregels zal:
    - Een groot gedeelte van de woningen beschikken over een geluidluwe gevel waarbij de geluidbelasting minder bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï.
    - De voorwaarde dat vanaf een geluidbelasting van 53 dB iedere woning beschikt over een slaapvertrek wat is gelegen aan de geluidluwe gevel komen te vervallen, omdat dit bij dit concept met studio's niet haalbaar is.
- De windmolens in de Waarderpolder bij Schoteroog, die op ruim 500 meter van deze ontwikkeling staan, worden mogelijk vervangen. Er wordt gekeken naar de eventuele effecten voor de geluidsbelasting.

### *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 (Spaarne) 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 een daktuin/zonnepanelen te realiseren



## 6. Proces en planning

De ontwikkeling doorloopt alle fases van het Haarlems Ruimtelijke Planproces. Met het vaststellen van de startnotitie kan de initiatieffase afgerond worden.



| Fase                                                  | Product                                                                                                              | Bevoegdheid                                                                      | Planning             |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Initiatieffase<br>(uitgangspunten en randvoorwaarden) | <ul style="list-style-type: none"> <li>Voorschotovereenkomst</li> <li>Startnotitie</li> </ul>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ambtelijk</li> <li>Raad</li> </ul>        | Q1 2020<br>Q2 2020   |
| Definitiefase                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>SPvE</li> </ul>                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Raad</li> </ul>                           | Q4 2020              |
| Ontwerpfase                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Stedenbouwkundig ontwerp</li> <li>Anterieure- verkoop overeenkomst</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>ARK,Ambtelijk</li> <li>College</li> </ul> | Q 4 2020<br>Q 4 2020 |
| Voorbereidingsfase                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bestemmingsplan</li> <li>Omgevingsvergunning</li> </ul>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Raad</li> <li>College</li> </ul>          | Q 4 2021             |
| Realisatiefase                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Uitvoering</li> </ul>                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ambtelijk</li> </ul>                      | 2022/2023            |

## 7. Participatie en inspraak.

Er wordt een participatie- en inspraakplan (PIP) opgesteld.

Op woensdag 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.

De initiatiefnemer heeft eind december 2019 een drukbezochte inloop avond georganiseerd, waarbij de plannen in hoofdlijnen gepresenteerd werden. Initiatiefnemer bekijkt bekeken of wensen vanuit de omwonenden ingepast kunnen worden in de ontwikkeling. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen wordt na besluitvorming 6 weken ter inzage gelegd. De omwonenden worden hier actief over geïnformeerd. In de fase waarin het Voorlopig Ontwerp (VO) van het stedenbouwkundig plan wordt gemaakt voor de te ontwikkelen locatie, bestaat de participatie uit raadplegen en informeren van de stakeholders in de omgeving. Initiatiefnemer organiseert hiervoor een informatieavond en zal een aantal stakeholders rechtstreeks benaderen. Tijdens de informatieavond worden de meningen over het plan verzameld. Op basis hiervan kunnen initiatiefnemer en gemeente hun keuzes zorgvuldig afwegen en onderbouwen.

De gemeente zal belanghebbenden informeren over besluiten ten aanzien van de ruimtelijke procedure. Dit gebeurt via een projectpagina op [www.haarlem.nl/spaarndamseweg 13](http://www.haarlem.nl/spaarndamseweg13).