



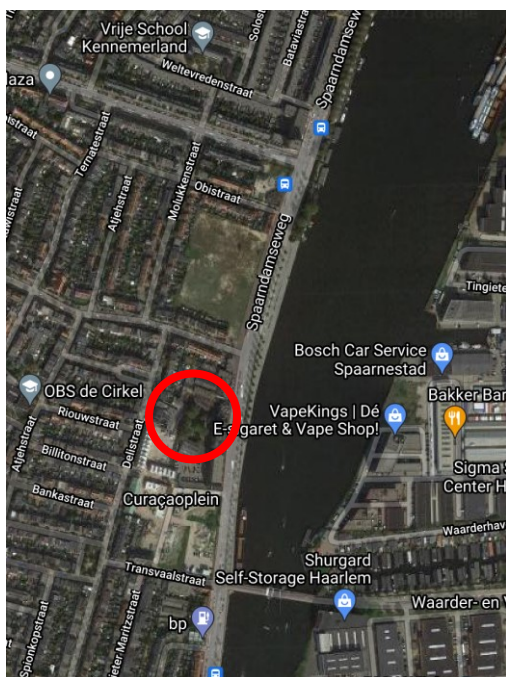
Bestuurlijk opdrachtgever: Floor Roduner

Datum: mei 2021

1. Aanleiding

Initiatiefnemer Toekomst Wonen BV heeft voor de locatie Spaarndamseweg 380 een stedenbouwkundige en conceptuele verkenning gedaan naar een sloop-nieuwbouwplan. Het oorspronkelijke initiatief betrof de bestaande Top Cars showroom in de plint van het appartementengebouw te transformeren naar woningen en de bedrijfsloods op het achterterrein te slopen en hier een appartementengebouw te realiseren. Deze plannen gingen ervan uit dat ook het aangrenzende terrein – in eigendom van de Vereniging van Eigenaren – mee werd genomen in de ontwikkeling. De VvE heeft aangegeven op dit moment niet te willen ontwikkelen op gemeenschappelijk VvE-terrein. De initiatiefnemer heeft, na overleg met de Vereniging van Eigenaren, de plannen aangepast, zodat het nu voorliggende plan uitsluitend op grond van de initiatiefnemer komt te staan en waarbij in de plint van het appartementengebouw geen woningen komen. Om voor de VvE de mogelijkheid open te houden in de toekomst alsnog haar terrein bij de plannen te betrekken, heeft initiatiefnemer, op verzoek van de gemeente, geanticipeerd op deze mogelijkheid, zodat er een relatie kan worden gemaakt met de openbare ruimte van de aangrenzende woningbouwontwikkeling Schoterkwartier.

In deze startnotitie wordt nader ingegaan op de uitgangspunten en randvoorwaarden bij deze ontwikkeling. De startnotitie dient als uitgangspunt 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.



Afbeelding 1. Locatie



Afbeelding 2. Bestaande situatie – zijde Spaarndamseweg



Afbeelding 3. Bestaande situatie – westzijde met loods

2. Probleemstelling

Het plan is in strijd met het vigerend bestemmingsplan 'Spaarndamseweg e.o. (6-6-2013).

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 circa 12 kleine betaalbare appartementen in de vrije sector en 1000 m² commercieel vastgoed, in een plan dat aansluit op de bestaande stedenbouwkundige structuur en die van de nieuwe wijk Schoterkwartier.

5. Uitgangspunten en randvoorwaarden

- bestemmingsplan 'Spaarndamseweg e.o.'
- Algemene uitgangspunten zoals geformuleerd in de door de raad vastgestelde ontwikkelvisie Spaarndamseweg (voor zover afwijkend, zijn de projectspecifieke 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 geveltuint 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:
 - Het is belangrijk dat deze ontwikkeling aansluit op de omringende stedenbouwkundige structuur
 - De bouwhoogte sluit aan op de omliggende buurt
 - De bebouwing voegt zich naar het stratenpatroon en de groenstructuur van het Schoterkwartier, bouwt hierop voort en versterkt deze
 - De bebouwing houdt voldoende afstand tot omliggende (woon)gebouwen

Archeologie

Voor het plangebied Spaarndamseweg 380 is het bestemmingsplan Spaarndamseweg e.o. 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 bodemverstoringen met een oppervlakte groter dan 2500 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld. Deze voorwaarden staan opgenomen in artikel 12 van de regels van het bestemmingsplan.

Programma

De bedrijfsruimte in de plint van het flatgebouw blijft behouden voor bedrijvigheid of voorzieningen. Het gebouw achter de flat wordt gesloopt en hiervoor komt een nieuw gebouw in de plaats. Op begane grondniveau is er zo ruimte voor:

- Bedrijvigheid, circa 1.000 m²
- Een entree en 12 bergingen ten behoeve van ca 12 kleine betaalbare koopappartementen van 45-60 m² BVO.

Verkeer- en parkeerkaders

Het achterterrein waar de bergingen en de meeste parkeerplaatsen zich bevinden, zijn VvE-eigendom. Initiatiefnemer is onderdeel van de VvE, namelijk eigenaar van het appartementsrecht/ bedrijfsruimte in de plint van het appartementencomplex. Het perceel op het achterterrein waar de loods, bedrijfsruimte en een aantal parkeerplekken bevinden, zijn 100% eigendom van initiatiefnemer. Het wordt geen openbaar gebied. Initiatiefnemer heeft een recht van overpad in de onderdoorgang van het appartementengebouw aan de Spaarndamseweg, om vanaf de Spaarndamseweg over gemeenschappelijke VvE-grond (onderdoorgang/parkeerterrein) bij de loods/ bedrijfsruimte te komen.



Initiatiefnemer heeft conform splitsingsakte recht op 7 parkeerplaatsen op het gemeenschappelijke parkeerterrein van de VvE. De overige parkeerplaatsen zijn toebedeeld aan de 42 bewoners van de VvE. Om aan een verzoek van de VvE tegemoet te komen, zullen er 42 parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor de VvE. Initiatiefnemer zal in overleg treden met de VvE om tot een passende oplossing te komen betreft gebruik parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte van de nieuwe situatie is als volgt:

VvE: 42 st.

Bedrijfsruimte (in plint van de bestaande flat en van nieuwe gebouw) ca 1.000 m²: 6 st.

12 nieuwe appartementen: 15 st.

Totaal: 63 parkeerplaatsen

Met de herinrichting volgens het schetsontwerp is er ruimte voor 64 parkeerplaatsen waarmee het plan aan de parkeerbehoefte conform de normering voldoet.

Overige uitgangspunten:

- Vigerende beleidsregels voor parkeren bij indienen van de bouwvergunning (2015).
- 2e Wijziging Beleidsregels Parkeernormen Haarlem (27-2-2019)
- Structuurvisie openbare ruimte (21 december 2017)
- Mobiliteitsvisie (nog vast te stellen)
- Handboek inrichting openbare ruimte (HIOR)

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 natuurinclusief 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 geeft hier onder andere vorm aan door een groen dak te realiseren op het dak van de loods.



6. Proces en planning

De ontwikkeling doorloopt, gezien de omvang van het project, niet alle fases van het Haarlems Ruimtelijke Planproces. De definitiefase met een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) wordt overgeslagen, omdat een SPvE niets meer toevoegt aan de randvoorwaarden en uitgangspunten in de startnotitie. Met het vaststellen van de startnotitie kan de initiatieffase afgerond worden.



Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatieffase (uitgangspunten en randvoorwaarden)	- Voorschotovereenkomst - Startnotitie	- Ambtelijk - Raad	gereed Q2 2021
Definitiefase	n.v.t.		
Ontwerpfase	- Stedenbouwkundig ontwerp - Anterieure- verkoop overeenkomst	- ARK, Ambtelijk - College	Q3 2021 Q3 2021
Voorbereidingsfase	- Bestemmingsplan - Omgevingsvergunning	- Raad - College	Q4 2021- Q1 2022
Realisatiefase	Uitvoering	Ambtelijk	2022/2023

7. Participatie en inspraak.

De initiatiefnemer heeft enkele malen overleg gehad met de Vereniging van Eigenaren, waar hijzelf onderdeel van uitmaakt. Uit dat overleg kwam naar voren, dat de VvE op dit moment geen plannen heeft op haar terrein plannen te ontwikkelen. Het plan van de initiatiefnemer is daarop aangepast. Voordat de startnotitie is vastgesteld, zal de initiatiefnemer de VvE blijven betrekken in zijn plannen en omwonenden informeren tijdens een (digitale) informatieavond. De gemeente zal belanghebbenden informeren over besluiten ten aanzien van de ruimtelijke procedure. Dit gebeurt via een projectpagina op www.haarlem.nl.