

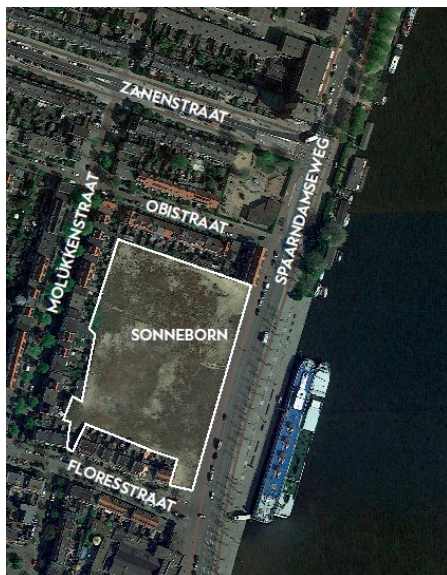


1. Aanleiding

Aan de Spaarndamseweg 466 ligt het voormalige Sonneborn-terrein waar tot circa 10 jaar geleden een oude petrochemische fabriek stond. In de fabriek werden geraffineerde aardolieproducten gemaakt. In mei 2003 besloot het college samen met de directie van Crompton (daarna Sonneborn Refined Products B.V.) tot een haalbaarheidsonderzoek voor vertrek van het hun bedrijf naar hun vestiging in Amsterdam. Daarna verhuisde het bedrijf en zijn de gebouwen gesloopt. Het terrein werd op dat moment ook gesaneerd en verkocht aan woningcorporatie De Key/ Principaal die op basis van de gebiedsvisie uit 2008 woningbouw op de locatie wilde realiseren. Als gevolg van de toenmalige bouwcrisis lag de ontwikkeling jarenlang stil en verkocht De Key/ Principaal het terrein aan ontwikkelaar VORM.

Het Sonneborn-terrein maakt deel uit van Spaarndamsewegzone waarvoor de raad in januari 2020 de ontwikkelvisie vaststelde. De visie borduurde voor dit project voort op de visie uit 2008 om hier woningbouw te realiseren in combinatie met maatschappelijke voorzieningen en groene verblijfsplekken.

Na vaststelling van de ontwikkelvisie verkenden gemeente en VORM de mogelijkheden voor een integraal kindcentrum (IKC) op deze plek, in combinatie met woningbouw. Voor de realisatie van een school diende de gemeente grond aan te kopen van de ontwikkelaar. Uitkomst van die verkenning is dat de gemeente afziet van aankoop van de grond voor realisatie van een school plus gymzaal. Belangrijkste redenen zijn 1. De verminderde groei van het aantal leerlingen in dit deel van Noord. 2. De hoge kosten voor grondverwerving en capaciteitsuitbreiding. De mogelijkheid van een school is ook stedenbouwkundig verkend samen met VORM in de vorm van een bouwblokkenstudie. Een deel van deze verkenning kan gebruikt worden voor het vervolgtraject met een gedeeltelijk aangepast programma. Dit betekent dat een deel van de volumes overeind blijft: de schil die in bijlage 1 te zien is. Het andere deel, de kern van het plangebied, krijgt een nieuwe invulling. De mate van verdichting en de mate van groen / water is daarin een belangrijke pijler. Hierbij worden de in bijlage 1 aangegeven ontwerpprincipes uit de ontwikkelvisie Spaarndamseweg gehanteerd.



Afbeelding 1 en 2. Locatie Sonneborn-terrein, Spaarndamseweg 466



Nu de realisatie van de school niet doorgaat, komt er een programma met woningen waarvan 50% in de sociale huursector, aangevuld met voorzieningen en arbeidsplaatsen om aan de arbeidsplaatsnorm van 0,43 per woning uit de Economische visie (2020) te kunnen voldoen. Daarbij wordt verkend of er een woonvoorziening voor een specifieke aandachtsgroep kan komen.

Conform het Haarlems Ruimtelijk Planproces en de afspraken in het coalitieakkoord wordt bij de start van het project de startnotitie voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling. Hierin staat onder andere het projectdoel en -resultaat, de eerste kaders en het proces op hoofdlijnen. De uitwerking van de kaders in specifieke randvoorwaarden, eisen en wensen vindt plaats na de vaststelling van de startnotitie. Deze kaders worden vastgesteld in een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) met expliciete aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, water, groen en parkeren.

2. Doel

Het vastleggen van de uitgangspunten 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.

3. Resultaat

Nieuwe woningen waarvan 50% in de sociale huursector en (maatschappelijke) voorzieningen waarbij rekening wordt gehouden aantallen arbeidsplaatsen in een plan dat aansluit op de bestaande stedenbouwkundige structuur en die van de nieuwe wijk Schoterkwartier. Het plan moet bijdragen aan een gezonde buurt door het toevoegen van groen. Het aantal woningen is afhankelijk van de nog te bepalen woongroottes en de mate van verdichting in het binnengebied.

4. Strijdigheid bestemmingsplan / verwerving grond

Het initiatief van VORM op deze locatie sluit aan bij de gemeentelijke wensen om op deze plek woningen én voorzieningen toe te voegen. De functies passen weliswaar in de ontwikkelvisie, maar niet in de beheerverordening Deli-terrein/ Spaarndamseweg (26-5-2016). Hierin geldt de bestemming bedrijvigheid. Dat betekent dat een herziening van het bestemmingsplan nodig is in een later stadium.

5. Uitgangspunten

Ruimtelijk-planologische kaders

- Beheerverordening Deli-terrein/ Sonneborn (26-5-2016)
- Structuurvisie Openbare Ruimte Haarlem: Groen en bereikbaar (2017)
- Nota Ruimtelijke Kwaliteit (2012)
- Hoogbouwprincipes: kans voor hoogbouw in Haarlem (2018)
- Ontwikkelvisie Spaarndamseweg (2020)

Hierin staan de volgende algemene en kavelspecifieke bouwregels:

- Bebouwing is alzijdig georiënteerd.
- Plinten zijn van hoge kwaliteit.



- Toevoegen van openbaartoegankelijke, groene verblijfsplekken.
- Bebouwing in de rooilijn.
- Kwalitatieve en heldere overgangen van openbaar naar privé.
- Bebouwing heeft een duidelijke beëindiging in hoogte.
- Voormalige industriële kavels moeten als architectonische eenheid ontworpen worden.
- Beplanting of duurzaamheidsinstallaties op het dak.
- Bebouwing langs het Spaarne heeft een hoogte van minimaal 4 lagen en maximaal 6 lagen.
- Middelhoog accent (tot 10 lagen) bij de Floresstraat (zuidkant van het terrein).
- De hoogte van de bebouwing achter de Spaarndamseweg sluit aan op de omliggende bebouwing.
- Hogere waardenbeleid geluid (2009): bij hoogbouw moet gelet worden op de oriëntatie en moet worden voldaan aan de geluidnormen.

Programmakaders

- Woonvisie en uitvoeringsagenda 2021-2025 "Samen Doorbouwen een aan Duurzaam (t)huis".
- Nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment (2019): 50% van de nieuwe woningen in de sociale huursector.
- De sociale woningen worden aangeboden aan een van de Haarlemse corporaties zodat dat wachtlijsten korter worden.
- Woningen worden zoveel mogelijk gedifferentieerd in grootte en doelgroep.
- Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2022
- Wijziging Huisvestingsverordening t.b.v. uitvoeren doelgroepenverordening (2021)
- Economische visie Haarlem (2020): werkratio van 0,43 baan per inwoner. Met de groei van de stad dient de huidige woon-werkbalans van 0,43 baan per inwoner behouden te blijven.
- Voorzieningen en arbeidsplaatsen in de verzorgende economie (bijvoorbeeld huisarts, fysio, tandarts, cultuur, educatief), gericht op de inwoners van Haarlem-Noord.
- Werkplekken sluiten waar mogelijk aan op de hoogopgeleide beroepsbevolking van Haarlem.
- Mogelijkheid tot het realiseren van een locatie voor een 'aandachtsgroep op de woningmarkt'. De haalbaarheid om een woonvoorziening te realiseren voor een 'aandachtsgroep op de woningmarkt' wordt onderzocht.

Openbare ruimte en parkeerkaders

- Parkeren van auto's en fietsen vindt plaats op eigen terrein en zoveel mogelijk uit het zicht. Ondergronds parkeren wordt als oplossing verkend aangezien Sonneborn refined Products B.V. bij haar vertrek van het terrein de ernstig verontreinigde bodem saneerde. De grond is tot een maximale diepte van plaatselijk 4 meter afgegraven. Er zijn geen sterke verontreinigingen in de grond op het terrein achtergebleven. Ook het grondwater was na de sanering grotendeels schoon.
- Beleidsregels Parkeren (2015) en tweede wijziging daarop (27-2-2019). Dit beleid biedt de mogelijkheid om een mobiliteitsplan op te stellen waarin wordt verkend of onderbouwd



afgeweken kan worden van de Haarlemse parkeernormen. VORM is voornemens een mobiliteitsplan op te stellen.

- Parapluplan parkeernormen Haarlem (2018).
- Handboek inrichting openbare ruimte (HIOR) Haarlem-Noord (2016).
- Mobiliteitsvisie Haarlem (2021).
- Resultaten draagvlakonderzoek gereguleerd parkeren (uit te voeren in 2022).

Duurzaamheids- en gezondheidskader

- Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw (2020) die het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid samenvat waaronder:
 - Haarlem Klimaatneutraal 2030
 - Duurzaamheidsprogramma Haarlem (2015)
 - Klimaatadaptatieagenda (2017)
 - Richtlijn Duurzaam Bouwen (2020)
- Stikstofregels in het kader van de Wet Natuurbescherming.

Waterkaders

- Het grondwater was na de sanering grotendeels schoon; op enkele plekken was het grondwater hooguit licht verontreinigd. Dit was geen aanleiding voor verdere maatregelen.
- vGRP 2018-2023 (2017): hemelwater moet op eigen terrein verwerkt worden of naar de boezem (Spaarne) afgevoerd worden. Dat is mogelijk omdat het Spaarne in hetzelfde peilvak ligt.
- Richtlijn: De neerslag van een hevige bui (1/100 jaar, 70 mm in een uur) op privaat terrein wordt op dit terrein opgevangen en vertraagd afgevoerd. De berging wordt de eerste 24 uur daarna niet gelegeerd en is in maximaal 60 uur weer beschikbaar.
- Keur van Rijnland (2020) en bijbehorende uitvoeringsregels t.a.v. waterberging en watercompensatie.

Groen

Ontwikkeling van het groen, inclusief klimaat- en milieudoelstellingen moet integraal benaderd worden met voorzieningen en infrastructuur. Dat moet leiden tot een inrichting waarbij groen een aandeel heeft in een goed woon-, recreatie- en werkklimaat. Groen is essentieel voor de toekomstige bewoners en gebruikers van het terrein. Daarvoor is het nodig voldoende aandacht te schenken aan de navolgende aspecten van natuurinclusief bouwen (waarvoor het ambitieniveau in het SPvE specifieker wordt gemaakt). De inspiratiegids natuurinclusief bouwen is daarvoor een leidraad.

Voor het groen gelden de volgende uitgangspunten:

- het planten van bomen voor matiging van de temperatuur en stikstofvastlegging.
- het ter plaatse opvangen van regenwater.
- het zoveel mogelijk uitgaan van natuur die ter plaatse thuishoort of kan gaan voorkomen.

De startnotitie is op 23 juni 2021 besproken in het Platform Groen voor vooroverleg. Het platform vraagt aandacht voor meer m² groen. Verder geeft het platform aan dat in de buurt een openbaar



buurtpark gewenst is voor verblijf en spelen. Er zijn geen concrete plannen voor de aanleg van een park in nabijheid van het project. Het vervallen van de school op deze locatie is geen aanleiding om voor de startnotitie opnieuw te behandelen in het Platform Groen. Dat gebeurt opnieuw bij het opstellen van het SPvE in de eerste helft van 2022.

Het huidige groen is geïnventariseerd. Er staan op dit moment geen bomen op het terrein. Er komen sowieso bomen als het project wordt gerealiseerd. In deze fase van het project is nog geen inschatting te maken van het aantal te planten bomen. Dat komt aan de orde bij het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE).

6. Risico's en kanttekeningen

1. Groen versus woningen

Dilemma in het project betreft groen versus woningen. Hoe kunnen we hier de kwaliteit en vergroening van de stad versterken en tegelijkertijd tegemoet komen in de vraag naar extra woningen in de stad? Voor beide aspecten ligt een nadrukkelijke wens op tafel. De groenwens komt zowel vanuit het Groen Platform als de Buren van Sonneborn (zie punt 8). De ontwikkelaar zelf geeft aan dit ook belangrijk te vinden.

2. Watercompensatie voor verharding

Regel in het Keur van het Hoogheemraadschap Rijnland is dat als meer dan 500 m² onverhard oppervlak wordt omgezet naar verhard oppervlak dat 15% van de toename van de verharding als oppervlaktewater wordt aangebracht. Die verantwoordelijkheid ligt bij initiatiefnemer VORM. Rijnland beschouwt terrein dat 10 jaar onbebouwd is als onverhard terrein. Het Sonneborn-terrein ligt echter al 11 jaar braak. Dat zou betekenen dat watercompensatie nodig is. Gemeente, Rijnland en VORM zijn hierover met elkaar in gesprek. Op 18 oktober 2021 vond een gesprek plaats in het maandelijkse waterspreekuur tussen gemeente en Rijnland. Om in aanmerking te komen voor een watervergunning geldt de volgende volgorde van handelen / zoeken:

1. zoeken naar mogelijkheden voor watercompensatie binnen het plangebied in de vorm van oppervlaktewater. Technisch is afvoer mogelijk. Verkend moet worden of de grond schoon genoeg is om hier oppervlaktewater te realiseren. Of onder welke condities oppervlaktewater wel mogelijk is, bijvoorbeeld als kostbare saneringsmaatregelen uitgevoerd worden.
2. zoeken naar alternatieven voor waterberging met als doel het vasthouden en vertraagd afvoer van regenwater. De bodemkwaliteit in het projectgebied is geschikt voor wadi's.
3. gebruik maken van de Berging Rekening Courant (BRC) en afkopen van de watercompensatieplicht bij de gemeente.

7. Proces en planning

Het proces doorloopt de fases van het Haarlems Ruimtelijk Planproces. De gemeente sluit de initiatieffase af met het vaststellen van een startnotitie. In de definitiefase stelt de gemeente het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) op. Hierin staan de randvoorwaarden, eisen en



wensen van de gemeente specifiek voor deze ontwikkeling. Op het Ontwerp-SPvE is inspraak mogelijk. De raad stelt het definitieve SPvE vast. Onderdeel van het SPvE is het beeldkwaliteitsplan. Parallel aan het SPvE werkt ontwikkelaar VORM aan het voorlopig stedenbouwkundig plan voor de locatie. In de ontwerpfase wordt het definitieve stedenbouwkundig plan door het college vastgesteld. Het college legt het beeldkwaliteitsplan bij het SPvE en het SPvE voor aan de raad ter vaststelling. In de hierop volgende voorbereidingsfase volgt het traject voor een omgevingsplan. VORM kan haar programma naar verwachting in 2024 realiseren na het verkrijgen van een omgevingsvergunning. VORM wil snelheid maken omdat zij in juni 2022 de grond moet afnemen van De Key.



Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatieffase	- Voorschotovereenkomst - Startnotitie	- Ambtelijk - Raad	Gereed Q1 2022
Definitiefase	Stedenbouwkundig Programma van Eisen (inclusief beeldkwaliteitsplan)	Raad	Q4 2022
Ontwerpfase	- Anterieure overeenkomst - Stedenbouwkundig plan - Ontwerp openbare ruimte	- College - College - College	Q4 2022 Q4 2022 Q4 2022
Vorbereidingsfase	- Omgevingsplan - Omgevingsvergunning	- Raad - College	Q3 2023 Q3 2023
Realisatiefase	Uitvoering	Ambtelijk	Q1 2024

8. Participatie en inspraak

Aangezien er in dit deel van Haarlem-Noord, de Indische buurt-Zuid, geen wijkraad is, heeft VORM een huis-aan-huis-brief in de buurt verspreid en hebben bewoners zich aangemeld voor een klankbordgroep. Zij noemen zichzelf: de Buren van Sonneborn. Via die klankbordgroep vond de eerste participatie plaats. Op 12 juli en 23 augustus 2021 spraken VORM en de klankbordgroep elkaar. VORM verkende en inventariseerde toen de buurtbelangen. De klankbordgroep heeft de vurige wens voor een beperkt bouwprogramma en veel groen dat in de buurt ontbreekt. Daarom is de klankbordgroep zelf ook plannen gaan maken. Ze spraken hierover in bij de commissie Ontwikkeling in september en oktober 2021. In het vervolgtraject is de gemeente voornemens hun inbreng te beoordelen / te toetsen. De wensen en belangen van de omwonenden staan voor een deel ook in het inspraakverslag dat onderdeel was van de vastgestelde ontwikkelvisie. Op 27 september 2021 overlegden de procesmanager en de gebiedsmanager met de klankbordgroep om het verdere proces te schetsen en vragen te beantwoorden. De plannen waar toen over is gesproken, gingen nog toen uit van de komst van een school. Bij het opstellen van het SPvE en het Stedenbouwkundig plan voor dit project wordt de klankbordgroep betrokken. Zij kunnen meedenken over het Ontwerp-SPvE en het Ontwerp-Stedenbouwkundig plan.



Voor het project stelde de gemeente een participatie- en inspraakplan op. Dat is gedeeld met VORM. Voor het op te stellen SPvE en het omgevingsplan vinden in het proces, naast participatie, twee momenten van inspraak plaats. De gemeente informeert belanghebbenden over besluiten ten aanzien van de ruimtelijke procedures. Dit gebeurt onder andere via de projectpagina op www.haarlem.nl.

9. Bijlagen

1. Ontwerpprincipes