



BLOOM

Participatieverslag

De bloei van BLOOM

Versie: 4.0

18-8-2022

VAN AKEN
CONCEPTS | ARCHITECTURE | ENGINEERING

VORM



Inhoud

1. Inleiding	3
2. Samenvatting	4
3. Voorgeschiedenis	5
3.1 Visie ontwikkelzone Spaarndamseweg	5
3.2 Startnotitie ontwikkeling Sonneborn-terrein	6
4. Beschrijving uitvoering participatie-activiteiten	7
4.1 Klankbordgroep	7
4.2 Bouwbord en website	9
4.3 Informatiebijeenkomst	11
Doelstellingen	11
Uitnodigings- en toegangsbeleid	11
Aanwezigen	11
Inhoud van de bijeenkomst	12
4.4 Nieuwsbrief	12
4.5 Vervolgproces	12
5. Reactie ontwikkelaars	13
6. Overzicht bijlagen	15
6.1 Uitnodiging klankbordgroep	16
6.2 Verspreidingsgebied uitnodiging klankbordgroep	17
6.3 Verslag overleg 1 klankbordgroep	31
6.4 Verslag overleg 2 klankbordgroep	35
6.5 Verslag overleg 3 klankbordgroep	42
6.6 Verslag overleg 4 klankbordgroep	45
6.7 Verslag overleg 5 klankbordgroep	50
6.8 Verslag overleg 6 klankbordgroep	52
6.9 Verslag overleg 7 klankbordgroep	55
6.10 Notitie Haarlemse Bomenwachters	59
6.11 Wensenlijst klankbordgroep	61
6.12 Presentatie stedenbouwkundige concepten	63
6.13 Reactie Klankbordgroep op stedenbouwkundige concepten	71
6.14 Uitgewerkt stedenbouwkundig concept	73
6.15 Reactie klankbordgroep uitgewerkt stedenbouwkundig concept	79
6.16 Uitnodiging buurtbijeenkomst	81
6.17 Verspreidingsgebied uitnodiging buurtbijeenkomst	83
6.18 Panelen buurtbijeenkomst	91
6.19 Nieuwsbrief n.a.v. buurtbijeenkomst	103
Bibliografie	106

1. Inleiding

Voor u ligt een beschrijving van de activiteiten die zijn uitgevoerd in het kader van de participatie ten behoeve van de planontwikkeling BLOOM op het braakliggende Sonneborn-terrein in Haarlem Noord, gedurende de periode juni 2021 tot en met juni 2022. In deze periode is allereerst een klankbordgroep gevormd waar omwonenden zich als vertegenwoordiger van de buurt aan konden sluiten en een actieve rol vervulde bij het opstellen van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen en het Stedenbouwkundig plan. Het resultaat is in de laatste fase van het participatietraject middels een buurtbijeenkomst gepresenteerd aan omwonenden.

Als VORM willen wij onze dank uitspreken aan alle omwonenden, omliggende bedrijven en geïnteresseerden voor hun getoonde belangstelling, vragen en reacties, en stelt ook in het vervolg van het ontwikkelproces hun constructieve betrokkenheid op hoge prijs.



Figuur 1, vogelvlucht stedenbouwkundig concept vanaf Spaarne (eigen bron)

2. Samenvatting

Als ontwikkelaar is VORM voornemens woningbouw te stichten op het braakliggende Sonneborn-terrein. In 2016 tekende VORM hiervoor een koopovereenkomst met oorspronkelijk eigenaar wooncorporatie De Key. In de jaren die hierop volgden heeft de gemeente Haarlem de Visie Ontwikkelzone Spaarndamseweg opgesteld, geparticipeerd en in 2020 vastgesteld. Begin 2022 is door de gemeenteraad officieel het startschot gegeven voor de verdere uitwerking van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) en het daarbij passende Stedenbouwkundig Plan (SP) door de startnotitie vast te stellen.

De startnotitie plus twee aangenomen moties vormen samen met het overig gemeentelijk en landelijk beleid de harde kaders voor het opstellen van het SPvE. Naast de harde kaders hebben omwonenden uit de directe omgeving een belangrijke stem bij het actief aandragen van wensen en aandachtspunten, hiervoor is het participatietraject opgestart. Het SPvE kan daarmee gezien worden als een omschrijving van de vraag vanuit overheid en burgers, het SP als antwoord in de vorm van de verbeelding.

In juni 2021 zijn per post brieven verzonden aan omwonenden van het plangebied. Deze brief diende als uitnodiging om als vertegenwoordiger onderdeel uit te maken van de klankbordgroep. De vertegenwoordigersrol houdt in dat leden van de klankbordgroep structureel in overleg gaan met ontwikkelaar en gemeente Haarlem. Tijdens de overleggen wordt er ingezoomd op het te doorlopen proces en de integrale keuzes bij de planvorming, de klankbordgroep heeft hierin een actieve rol waarin wensen en aandachtspunten benoemd kunnen worden. Ontwikkelaar en/of gemeente reageren vervolgens of er met het betreffende onderwerp wel of geen rekening gehouden kan worden bij de verdere planuitwerking. De onderwerpen waar wel rekening mee gehouden kan worden wordt door architect en stedenbouw beoordeeld en verwerkt in het concept stedenbouwkundig plan. De voortgang wordt tijdens het eerstvolgende overleg met de klankbordgroep gedeeld.

Na een participatietraject dat ongeveer een jaar heeft geduurd, van juni 2021 tot juli 2022, is middels een informatieavond het concept stedenbouwkundig plan gepresenteerd aan de buurt (zie bijlage 6.14 t/m 6.17). Buurtbewoners zijn per post uitgenodigd voor de inloopavond die 21 juni plaatsvond in de grote kerkzaal van het Verhalenhuis. 20 panelen, inclusief interactieve panelen, gaven inzicht in de huidige stand van zaken van het concept stedenbouwkundig plan. De interactieve panelen maakten het mogelijk dat er ook tijdens de informatieavond ontbrekende input van omwonenden verzameld kon worden. Naast de panelen waren in totaal 9 projectleden van gemeente, architect en ontwikkelaar aanwezig om zaken nader toe te lichten.

Op basis van de input die is opgehaald tijdens de participatieavond zijn architect en stedenbouw de laatste aanpassingen aan het verwerken in het concept stedenbouwkundig plan. In de tussentijd is een nieuwsbrief verzonden naar alle belanghebbenden / belangstellenden die zich ingeschreven hebben via de website en/of aanwezig zijn geweest tijdens de informatieavond. In de nieuwsbrief wordt stilgestaan bij de informatieavond en verwezen naar de projectwebsite waarop de panelen terug te vinden zijn. Sinds februari 2022 is er een bouwboard op het braakliggende terrein geplaatst met een verwijzing naar de projectwebsite, de planontwikkeling is hierdoor extra onder de aandacht gebracht van belanghebbenden en belangstellenden. Aanmelden voor de nieuwsbrief is tevens mogelijk via de projectwebsite www.vorm.nl/bloom.

3. Voorgeschiedenis

In 2016 heeft VORM een koopovereenkomst gesloten met wooncorporatie De Key over het braakliggende terrein aan de Spaarndamseweg 466, waar in het verleden de petrochemische fabriek Sonneborn gevestigd was. 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.



Figuur 2, voormalige fabriek Sonneborn Refined Products (haarlemsweekblad.nl, 2022)

3.1 Visie ontwikkelzone Spaarndamseweg

Het Sonneborn-terrein maakt deel uit van Spaarndamsewegzone waarvoor de raad in januari 2020 de ontwikkelvisie vaststelde. De visie geeft aan dat hier woningbouw gerealiseerd kan worden in combinatie met maatschappelijke voorzieningen en een groene verblijfsplekken. Het was ook aangewezen als zoekgebied voor een school. Daartoe voerden gemeente en VORM een ruimtelijke en financiële verkenning uit. Uitkomst is dat de gemeente hier geen school realiseert en daarvoor ook geen grond aankoopt. Belangrijkste redenen waren de recente, lagere leerlingprognoses in dit deel van de stad en de hoge kosten voor grondverwerving en capaciteitsuitbreiding van een school.

De grote druk op de Haarlemse woningmarkt maakt de bouw van extra woningen een belangrijke opgave voor de stad. De gemeente heeft de ambitie om ca. 10.000 woningen te bouwen in de periode tot 2025. Er zijn acht gebieden aangewezen om het merendeel van de ca. 10.000 woningen te bouwen. De ontwikkelzone Spaarndamseweg, waar deze locatie een onderdeel van is, is één van die gebieden, waar de komende jaren minimaal 650 woningen gerealiseerd worden.

3.2 Startnotitie ontwikkeling Sonneborn-terrein

Op 17 februari 2022 is de startnotitie voor het project vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlem. Naast de uitgangspunten uit de ontwikkelvisie, lees 50% woningen in de sociale huursector en een arbeidsplaatsnorm van 0,43 per woning uit de Economische visie (2020). Daarbij zijn bij het vaststellen van de startnotitie twee moties aangenomen, een inspanningsverplichting voor het maken van middendure woningen en maximaal inzetten op het ecologisch en functioneel vergroenen binnen het plangebied.

4. Beschrijving uitvoering participatie-activiteiten

In het participatietraject rondom het uitwerken van het SPvE en SP zijn de volgende activiteiten opgenomen:

- **Klankbordgroep:** contact opnemen met de omgeving en vormen van een klankbordgroep en het structureel voeren van overleggen;
- **Bouwboard en website:** plaatsen bouwboard en online brengen van een website;
- **Informatiebijeenkomst:** organiseren informatiebijeenkomst voor omwonenden;
- **Nieuwsbrief:** verspreiden van een informatiebrief.
- **Vervoltraject vormgeven:** hoe worden omwonenden verder betrokken bij het traject.

In de volgende paragrafen volgen beschrijvingen van de activiteiten.

4.1 Klankbordgroep

Na het participeren en vaststellen van de visie ontwikkelzone Spaarndamseweg is opnieuw een participatietraject opgestart om buurtbewoners een actieve stem te geven bij het opstellen en uitwerken van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) en het daar op aansluitende Stedenbouwkundig Plan (SP). Door ontwikkelaar VORM zijn eind juni ca. 980 brieven verzonden aan omwonenden waarin bewoners worden uitgenodigd om als vertegenwoordiger deel te nemen aan de klankbordgroep. De uitnodiging en het verspreidingsgebied zijn als bijlage toegevoegd aan dit verslag.

Van de 980 adressen hebben negen omwonenden zich als vertegenwoordigers aangesloten bij de klankbordgroep. De voortgang van het SPvE en SP werd op frequente basis besproken en bediscussieerd met de klankbordgroep. De klankbordgroep, dat als snel de onder de naam Buren van Sonneborn ging werken, diende als spreekbuis voor de buurt en bracht aandachtspunten aan het licht op het gebied van hoogwaardig groen, bouwmassa's, mobiliteit en ontsluiting in en rondom het plangebied.

De aanwezigen tijdens de overleggen waren in eerste instantie de twee vertegenwoordigers van VORM en de negen leden van de klankbordgroep. Vanaf overleg drie heeft de projectleider vanuit de gemeente zich bij de overleggen gesloten om met name toelichting te geven op het gemeentelijk proces. Vervolgens hebben ook twee stedenbouwkundigen zich aangesloten bij de overleggen om toelichting te geven op de stedenbouwkundige keuzes. Ook de mate van invloed van de klankbordgroep is duidelijk gemaakt zodat verwachtingen op elkaar werden afgestemd. O.b.v. de hieronder genoemde onderbouwing is met regelmaat aangegeven welke invloed de klankbordgroep heeft op de uitwerking van het SPvE, en SP. De kaders hiervoor zijn van zwaarwegend tot minder zwaarwegend:

1. **Randvoorwaarden:** harde kaders waar niet van afgeweken kan worden, bijvoorbeeld het realiseren van een waterberging en 50 procent sociale huurwoningen;
2. **Eisen:** gemeentelijk beleid waar rekening mee gehouden dient te worden bij de verdere planontwikkeling en waar enkel van afgeweken kan worden als er een gegronde reden is en dit middels een onderzoek is onderbouwd, bijvoorbeeld de parkeernorm doormiddel van een mobiliteitsplan;
3. **Wensen:** voorkeur vanuit omwonenden of belangenorganisaties, bijvoorbeeld als het aankomt op de inrichting van de openbare ruimte.

In totaal hebben zeven overleggen plaatsgevonden. Hiervan zijn uitgebreide notulen gemaakt welke als bijlage zijn toegevoegd aan dit verslag. De overleggen kennen de volgende bespreekpunten:

Activiteit	Categorie participatieladder	Datum	Partij	Omschrijving
Verspreiden uitnodiging	Informeren	28-jun-21	VORM	Omwonenden ontvangen per post een uitnodiging om als vertegenwoordiger deel te nemen aan de klankbordgroep.
Overleg 1	Informeren en adviseren	12-jul-21	VORM	Aan de hand van stedenbouwkundige verkenningssstudies (incl. IKC*) werden leden van de klankbordgroep geïnformeerd over de planontwikkeling. Daarnaast was dit eerste overleg bedoelt om kennis te maken, vragen te stellen en visies te delen. * Integraal Kind Centrum
Overleg 2	Adviseren	23-aug-21	VORM	De klankbordgroep werd meegenomen in de planontwikkeling en kon vraagstukken op het gebied van mobiliteit, duurzaamheid en de integratie van het plan in de directe omgeving voorzien van advies.
Overleg 3	Informeren	27-sep-21	Gemeente Haarlem	Toelichting op het gemeentelijk beleid en proces.
Overleg 4	Adviseren	15-feb-22	VORM en Gemeente Haarlem	Het geplande IKC vormt niet langer onderdeel van de planvorming. De stedenbouwkundige studies zijn hierop aangepast en worden van feedback voorzien door de klankbordgroep. Met name de recent vastgestelde startnotitie, bouwhoogtes, integratie van hoogwaardig groen en de duurzaamheidsambities zijn de belangrijkste gespreksonderwerpen geweest.
Overleg 5	Adviseren	28-mrt-22	VORM en Gemeente Haarlem	Nu de startnotitie is vastgesteld kan het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) worden opgesteld. Naast de harde kaders (gemeentelijk en landelijk beleid) kunnen leden van de klankbordgroep wensen aandragen. Voorafgaand aan het overleg heeft de klankbordgroep een wensenlijst opgesteld en gedeeld om helder over te brengen wat belangrijke punten in het uiteindelijke SPvE zouden moeten zijn. Deze punten zijn uitvoerig besproken.
Overleg 6	Adviseren	12-apr-22	VORM en Gemeente Haarlem	De ontvangen wensenlijst is voor architect en stedenbouw op belangrijke punten leidend geweest bij de verdere uitwerking van de stedenbouwkundige studies. Er zijn twee studies uitgewerkt die voldoen aan de gemeentelijke en landelijke kaders en antwoord geven op wensen die aangedragen werden door de klankbordgroep. In beide studies vormde het centraal gelegen openbaar groen een vast uitgangspunt waaromheen het plan verder is uitgedacht. Het openbaar groen zal in samenspraak met omgeving worden ingericht met hoogwaardig groen. De klankbordgroep formuleert een reactie op de twee stedenbouwkundige studies.
Overleg 7	Adviseren	10-mei-22	VORM en Gemeente Haarlem	In de ontvangen reactie op de twee stedenbouwkundige studies wordt geen voorkeur voor een variant uitgesproken, wel worden de plus- en minpunten van de twee varianten benoemt. Aan de hand van deze feedback zijn de twee stedenbouwkundige studies uitgewerkt tot één variant die het best antwoord geeft op de ambities van overheid, ontwikkelaar en omgeving. Het creëren van een zo groot mogelijk openbaar gebied was hierin leidend. Dinsdag 21 juni zal deze laatste stand van zaken worden gepresenteerd tijdens de buurtbijeenkomst. Tijdens de buurtbijeenkomst krijgen omwonenden uitgebreid de gelegenheid te reageren op dit concept stedenbouwkundig plan. Aspecten die eventueel onderbelicht zijn gebleven kunnen zodoende alsnog kenbaar gemaakt worden en indien wenselijk worden verwerkt in de planvorming.

4.2 Bouwbord en website

Om de omgeving te informeren over de nieuwbouwplannen op het braakliggende terrein is een bouwbord geplaatst met een verwijzing naar de projectwebsite. Op het bouwbord is aangegeven dat men voornemens is woningbouw te realiseren, meer informatie is beschikbaar via de projectwebsite.

Ontwerp bouwbord:



WWW.VORM.NL/BLOOM



Figuur 3, Ontwerp bouwbord (eigen bron)

Foto na plaatsing op terrein:



Figuur 4, locatiefoto na plaatsing (eigen bron)

Sinds 1 februari 2022 staat de website www.vorm.nl/bloom als projectwebsite online. Op deze site is informatie over het project te vinden en worden projectupdates geplaatst.

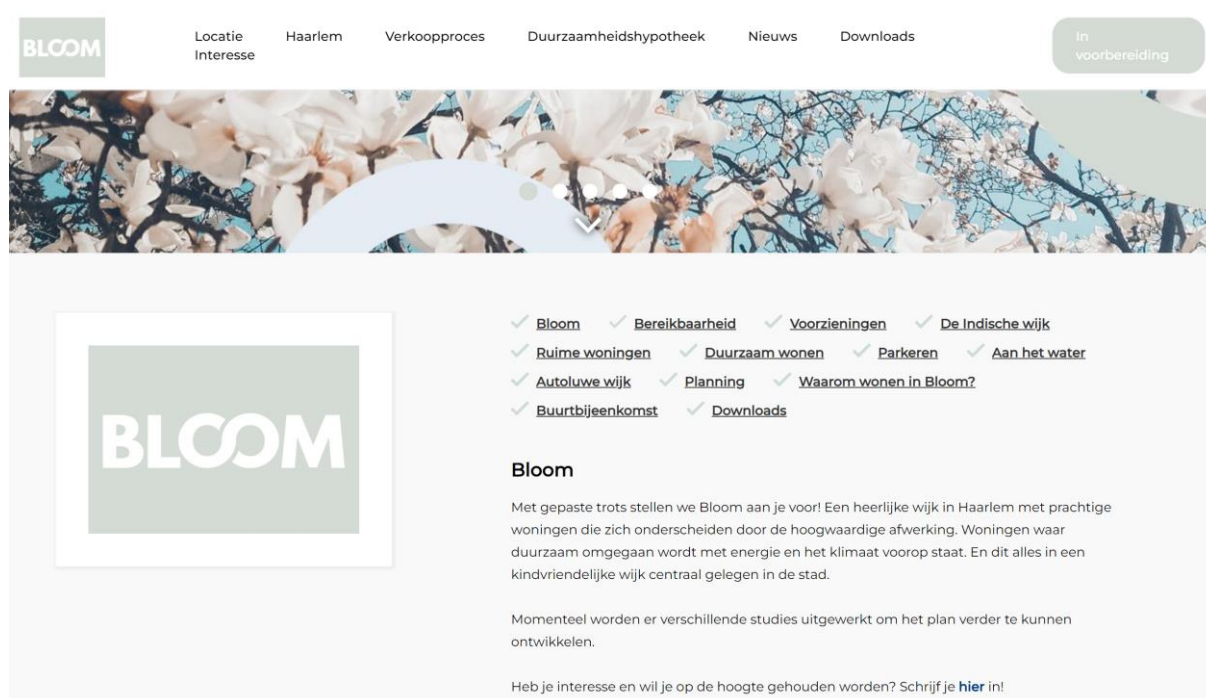
Naast de informatie die beschikbaar wordt gesteld kunnen belangstellenden en belanghebbenden via het mailadres bloom@vorm.nl contact opnemen en indien gewenst vragen stellen en/of aandachtspunten kenbaar maken, verder is er een aanmeldmogelijkheid voor de nieuwsbrief. De website zal ook in het verdere ontwikkelproces worden aangevuld met informatie over actuele ontwikkelingen en de te organiseren vervolgbijeenkomsten.

Hieronder volgt een weergave van activiteiten i.r.t. de projectwebsite:

Website online	1 februari 2022
Plaatsing bouwboard	2 maart 2022
Nieuwsbrief verstuurd	4 juli 2022

Websitebezoekers:

Periode 1 februari tot 1 maart 2022	183 unieke paginaweergaven	543 paginaweergaven
Periode 1 maart tot 1 april 2022	4.720 unieke paginaweergaven	10.505 paginaweergaven
Periode 1 april tot 1 mei 2022	2.233 unieke paginaweergaven	4.814 paginaweergaven
Periode 1 mei tot 1 juni 2022	1.852 unieke paginaweergaven	4.050 paginaweergaven
Periode 1 juni tot 1 juli 2022	1.494 unieke paginaweergaven	2.185 paginaweergaven



Figuur 5, weergave website BLOOM (eigen bron)

4.3 Informatiebijeenkomst

Op dinsdag 21 juni organiseerde VORM in samenwerking met de Gemeente Haarlem een buurtbijeenkomst waarin het concept stedenbouwkundig plan werd gepresenteerd aan de omwonenden van het plangebied. Het concept stedenbouwkundig plan is het resultaat van een participatietraject dat is gevoerd met de klankbordgroep, bestaande uit vertegenwoordigers uit de buurt.

Doelstellingen

Deze bijeenkomst kende de volgende doelen:

1. Het informeren en raadplegen van omwonenden en belangstellenden over de visie van het ontwikkelconsortium, de kernwaarden voor deze ontwikkeling, de eerste schetsontwerpen en het vervolg van het ontwikkelproces;
2. Het uitleggen hoe het initiatief zich verhoudt tot de Visie Ontwikkelzone Spaarndamseweg en de startnotie;
3. Het inventariseren van de reacties en vragen op het initiatief, en verantwoording hoe met deze reacties wordt omgegaan.

Uitnodigings- en toegangsbeleid

Op 7 juni zijn in Haarlem op ongeveer 500 adressen uitnodigingsbrieven verspreid (zie bijlage 6.14). Het verspreidingsgebied is afgestemd met de gemeente Haarlem (zie bijlage 6.15). In de uitnodiging werd verwezen naar de projectwebsite waarop een aanmeldpagina was ingericht. Omwonenden konden kiezen uit drie tijdsloten, namelijk 17:00, 18:00 en 19:00 uur, waarna zij via mail een bevestigings- en verschillende herinneringsmails ontvingen. Het aanmelden was voornamelijk bedoeld om een inschatting te kunnen maken van het aantal aanwezigen, zonder aanmelding was het ook mogelijk de informatiebijeenkomst bij te wonen.

Aanwezigen

In het totaal hebben zich voor deze eerste bijeenkomst 48 deelnemers aangemeld. Het daadwerkelijke bezoekersaantal op de avond zelf was 75. De hogere opkomst is te verklaren door de locatie van de informatiebijeenkomst, het Verhalenhuis ligt op loopafstand van het plangebied.



Figuur 6, foto informatiebijeenkomst (eigen bron)

Inhoud van de bijeenkomst

De informatiebijeenkomst was ingericht als een inloopavond waarin bezoekers langs 20 informatieve panelen konden lopen. Naast informatief waren een viertal panelen ook interactief en gaven de mogelijkheid suggesties in te brengen. Verder konden er doormiddel van post-its ook zorgen en/of aandachtspunten benoemt worden op de informatieve panelen. Als bijlage zijn de panelen toegevoegd aan dit verslag (zie bijlage 6.16). Tijdens de inloopavond waren negen vertegenwoordigers van gemeente Haarlem, VORM en architectenbureau Van Aken aanwezig om persoonlijk het gesprek met de aanwezigen aan te gaan.

4.4 Nieuwsbrief

Tot 19 juli 2022 hebben 959 personen gebruik gemaakt van de op de website geboden mogelijkheid om zich aan te melden voor een nieuwsbrief. Deze nieuwsbrief wordt door de ontwikkelaar VORM gebruikt om belangstellenden actief over het verdere verloop van het ontwikkelproces te informeren. Als bijlage is de een nieuwsbrief toegevoegd aan dit verslag.

4.5 Vervolgproces

De directe omgeving van het plangebied zal een actieve rol innemen bij de inrichting van het stadspark. Dit is een resultaat van het participatietraject. Middels werksessies met architect en landschapsarchitect heeft de directe omgeving invloed op de inrichting. Belangrijk uitgangspunt is dat het stadspark wordt ingericht met hoogwaardig groen. Hoe dit traject precies gaat verlopen wordt nader uitgewerkt.



Figuur 7, vogelvlucht stedenbouwkundig concept vanaf noorden (eigen bron)

5. Reactie ontwikkelaars

Over het algemeen ervaren wij uit de reacties steun voor de plannen als het gaat om de visie en de keuze van de doelgroepen waarvoor wordt gebouwd. In de reacties zien we ook support voor het belang van duurzaam bouwen en het integreren van hoogwaardig groen in het plangebied.

We zien nadrukkelijk ook de zorgen die in de omgeving spelen. Het gaat dan vooral om de hoogte van de bebouwing, de bouwmassa, de verkeersveiligheid en de overlast tijdens de bouwfase.

Bij het opstellen van de visie, keuze van de doelgroepen en het opstellen van het concept stedenbouwkundig plan zijn we uitgegaan van de door de gemeente in 2020 vastgestelde Visie Ontwikkelzone Spaarndamseweg. Op het recent door de gemeenteraad vastgestelde startnotitie over de de inspanningsverplichting voor middendure woningen en het maximaleren van functionele en ecologische vergroening is in het concept stedenbouwkundig plan ook antwoord gegeven.

De verkeersintensiteit en de verkeersveiligheid in de omgeving en met name de aangrenzende Spaarndamseweg en de omliggende Floresstraat, Molukkenstraat en Obistraat is rekening gehouden door een de parkeervraag uit het zicht op eigen terrein op te lossen en de verkeersdruk door een onderzoeksbureau te laten berekenen. Het is op dit moment nog te vroeg om gedetailleerd in te kunnen gaan op mogelijke overlast die tijdens de bouw kan ontstaan. Voorafgaande en tijdens de bouw zal met de partijen direct in de omgeving contact worden onderhouden om deze overlast te beperken. Hierover zullen met de nog te selecteren aannemer(s) te zijner tijd ook afspraken worden vastgelegd.

Ten slotte zijn naar aanleiding van de participatieronde de plannen als volgt aangepast:

Hoogwaardig groen:

1. Het openbaar gebied is zo groot mogelijk gemaakt en zo veel mogelijk centraal geclusterd in het plangebied om als hoogwaardige ontmoetings- en recreatie locatie te kunnen dienen;
2. Het openbaar gebied zal ingericht worden met hoogwaardig groen. De direct omwonenden krijgen een actieve stem bij de inrichtingen van het openbaar gebied en worden betrokken bij de selectie van een landschapsarchitect;
3. De dek- en (grondgebonden) rijwoningen hebben geen voortuin om het oppervlak aan openbaar groen te maximaleren. Wel zullen er zogeheten Delftse stoepjes en/of plantenbakken voor de woningen geplaatst worden om de privacy van toekomstige bewoners te waarborgen en de levendigheid te stimuleren;

Bouwmassa's:

4. De stedelijke wand langs de Spaarndamseweg is ter hoogte van de bestaande bebouwing aan de Florisstraat verlaagd van vier naar drie bouwlagen;
5. De hogere bebouwing van tien bouwlagen is meer centraal in de stedelijke wand gepositioneerd om overlast voor omwonenden op het gebied van bezonning en privacy te minimaliseren;
6. Patiowoningen garanderen de sociale veiligheid ter hoogte van het entreegebied aan de Floresstraat. Daarnaast vervangt het de poortwoning die in voorgaande studies de ruimte opvult tussen de rijwoningen.
7. Aan de hand van twee stedenbouwkundig studies hebben leden van de klankbordgroep de gelegenheid gekregen een voorkeur uit te spreken voor een variant. Beide varianten voldoen aan de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals opgesteld in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen, echter verschilt met name de opzet van het openbaar gebied van elkaar (zie bijlage 6.12 Presentatie stedenbouwkundige concepten).

Ontsluiting en mobiliteit:

8. De openbare ruimte in het plangebied zal o.a. bereikbaar zijn via een doorgang in de Florestraat, de onbebouwde ruimte tussen de bestaande rijwoningen zal daarom niet worden opgevuld met een nieuw te bouwen woning. In plaats daarvan zal er voor omwonenden een aantrekkelijke entree van stadspark worden gerealiseerd. Aangezien het entreegebied ook openbaar is zal dit in samenspraak met omwonenden worden ingericht met hoogwaardig groen;

9. Een extra onderdoorgang in de stedelijke wand ontsluit het stadspark via de Spaarndamseweg en vormt samen met de entree aan de Floresstraat een aantrekkelijke entree van het openbaar gebied. Het stadspark wordt gerealiseerd boven de parkeervoorziening en zal middels een trap verbonden worden met de Spaarndamseweg;
10. Door het toevoegen van de zogeheten brandgang wordt er zowel comfort geboden aan omwonenden met een tuin aan het plangebied als toekomstige bewoners van de nieuwbouw;
11. De parkeervraag voor autovoertuigen en fietsen wordt op eigen terrein en uit het zicht opgelost binnen het plangebied. Om te voorkomen dat de directe omgeving toch hinder ondervindt van de toegenomen verkeersbewegingen wordt er in het mobiliteitsonderzoek onderzocht in hoeverre deelmobiliteit de parkeervraag kan reduceren en eventueel ook door de rest van de buurt gebruikt kan worden. Daarnaast wordt in het bestemmingsplan opgenomen dat toekomstige bewoners geen parkeervergunning als de gemeente gereguleerd parkeren in zal voeren.

We danken alle omwonenden, belangstellenden en belanghebbenden voor hun getoonde interesse, vragen, reacties en suggesties tijdens het participatietraject, en stellen ook in het vervolg van het ontwikkelproces uw constructieve betrokkenheid zeer op prijs.



Figuur 8, openbaar gebied dat middels participatie ingericht zal worden met hoogwaardig groen (eigen bron)

6. Overzicht bijlagen

Bij dit participatieverslag behoren de volgende bijlagen:

Klankbordgroep:

- 6.1 Uitnodiging klankbordgroep
- 6.2 Verspreidingsgebied uitnodiging klankbordgroep
- 6.3 Verslag overleg 1 klankbordgroep
- 6.4 Verslag overleg 2 klankbordgroep
- 6.5 Verslag overleg 3 klankbordgroep
- 6.6 Verslag overleg 4 klankbordgroep
- 6.7 Verslag overleg 5 klankbordgroep
- 6.8 Verslag overleg 6 klankbordgroep
- 6.9 Verslag overleg 7 klankbordgroep
- 6.10 Notitie overleg Haarlemse Bomenwachters
- 6.11 Wensenlijst klankbordgroep
- 6.12 Presentatie stedenbouwkundige concepten
- 6.13 Reactie klankbordgroep op stedenbouwkundige concepten
- 6.14 Uitgewerkt stedenbouwkundig concept
- 6.15 Reactie klankbordgroep uitgewerkt stedenbouwkundig concept

Buurtbijeenkomst 21 juni:

- 6.16 Uitnodiging buurtbijeenkomst
- 6.17 Verspreidingsgebied uitnodiging buurtbijeenkomst
- 6.18 Panelen buurtbijeenkomst
- 6.19 Nieuwsbrief n.a.v. buurtbijeenkomst

6.1 Uitnodiging klankbordgroep



Bezoekadres

VORM Ontwikkeling B.V.
Schiehaven 13
3024 EC Rotterdam

T. +31 (0)10 642 15 00
postvo@vorm.nl
vorm.nl

Postadres

VORM Ontwikkeling B.V.
Postbus 16
3350 AA Papendrecht

Aan de bewoner(s) van

Haarlem

Rotterdam, 28 juni 2021

Uw referentie :
Onze referentie : MvL / LH / VDV512183v1
Kopie :
Projectnummer : 795

Betreft : Sonneborn te Haarlem

Beste buurtbewoners,

Graag stellen wij ons als VORM voor aan u als projectontwikkelaar van het Sonneborn Terrein. Het Sonneborn terrein wat al ruim 10 jaar braakt ligt en gelegens is aan de Spaarnadamseweg en aan de achterzijde grenst aan de tuinen van de Floresstraat, Mollukkenstraat en de Obistraat.

De afgelopen jaren is er door buurtbewoners en de gemeente Haarlem hard gewerkt aan een ontwikkelvisie Spaarnadamseweg welke in 2020 door de gemeente is vastgesteld. Mede op basis van deze visie willen wij als projectontwikkelaar woningen en mogelijk ook een school gaan ontwikkelen op de Sonneborn locatie.

Als projectontwikkelaar willen wij graag de samenwerking opzoeken met de buurt en in gezamenlijkheid zoeken naar een participatie traject waarin er op regelmatige basis overlegd zal worden met de buurt en de ontwikkelaar over het maken plan.

Wij zoeken mensen die betrokken zijn bij de buurt en die deel willen nemen in de klankbordgroep, bij voorkeur bijvoorbeeld van elke straat een vertegenwoordiger.

Als u interesse heeft om deel te nemen in de klankbordgroep en of u vragen aan ons heeft vernemen wij dit graag van u via emailadres m.vanlotringen@vorm.nl en/of m.bezemer@vorm.nl en of via telefoonnummer 06 82 96 72 55 van Michiel van Lotringen of telefoonnummer 06 58 78 71 45 van Mickey Bezemer.

Wij zien uw reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

VORM Ontwikkeling B.V.

Michiel van Lotringen en Mickey Bezemer

KvK Rotterdam 24407638

Gecertificeerd op basis van ISO 9001

Pagina 1 van 1
VDV512183v1

6.2 Verspreidingsgebied uitnodiging klankbordgroep

Naam	postcode	plaats		
Aan de Bewoner(s)	2022 CE	Obistraat 1	woonfunctie	1 tm 39
Aan de Bewoner(s)	2022 CE	Obistraat 3	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CE	Obistraat 5	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CE	Obistraat 7	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CE	Obistraat 9	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CE	Obistraat 11	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CE	Obistraat 13	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CE	Obistraat 15	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CE	Obistraat 17	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CE	Obistraat 19	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CE	Obistraat 21	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CE	Obistraat 23	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CE	Obistraat 25	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CE	Obistraat 27	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CE	Obistraat 29	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CE	Obistraat 31	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CE	Obistraat 33	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CE	Obistraat 35	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CE	Obistraat 37	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CE	Obistraat 39	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CG	Obistraat 41	woonfunctie	41 tm 73
Aan de Bewoner(s)	2022 CG	Obistraat 43	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CG	Obistraat 45	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CG	Obistraat 47	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CG	Obistraat 49	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CG	Obistraat 51	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CG	Obistraat 53	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CG	Obistraat 55	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CG	Obistraat 57	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CG	Obistraat 59	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CG	Obistraat 61	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CG	Obistraat 63	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CG	Obistraat 65	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CG	Obistraat 67	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CG	Obistraat 69	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CG	Obistraat 71	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CG	Obistraat 73	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CH	Obistraat 75	woonfunctie	75 tm 97
Aan de Bewoner(s)	2022 CH	Obistraat 77	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CH	Obistraat 79	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CH	Obistraat 81	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CH	Obistraat 83	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CH	Obistraat 85	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CH	Obistraat 87	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CH	Obistraat 89	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CH	Obistraat 91	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CH	Obistraat 93	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CH	Obistraat 95	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CH	Obistraat 97	bijeenkomstfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CJ	Obistraat 2	woonfunctie	2 tm 54
Aan de Bewoner(s)	2022 CJ	Obistraat 4	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CJ	Obistraat 6-A	woonfunctie, overige gebruiksfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CJ	Obistraat 6	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CJ	Obistraat 8	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CJ	Obistraat 10	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CJ	Obistraat 12	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CJ	Obistraat 14	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CJ	Obistraat 16	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CJ	Obistraat 18	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CJ	Obistraat 20	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CJ	Obistraat 22	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CJ	Obistraat 24	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CJ	Obistraat 26	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CJ	Obistraat 30	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CJ	Obistraat 32	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CJ	Obistraat 34	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CJ	Obistraat 36	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CJ	Obistraat 38	woonfunctie	

[illegible]

Pagina **19** van **108**

[illegible]

Pagina **21** van **108**

254

Pagina 24 van 108

[illegible]

Pagina **26** van **108**

[illegible]

Pagina **28** van **108**

Aan de Bewoner(s)	2022 EA	Spaarndamseweg 386-0049	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EA	Spaarndamseweg 386-0051	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EA	Spaarndamseweg 386-0053	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EA	Spaarndamseweg 386-0055	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EA	Spaarndamseweg 386-0057	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EA	Spaarndamseweg 386-0059	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EA	Spaarndamseweg 386-0061	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EA	Spaarndamseweg 386-0063	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EA	Spaarndamseweg 386-0065	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EA	Spaarndamseweg 386-0067	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EA	Spaarndamseweg 386-0069	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EA	Spaarndamseweg 386-0071	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EA	Spaarndamseweg 386-0073	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EA	Spaarndamseweg 386-0075	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EA	Spaarndamseweg 386-0077	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EA	Spaarndamseweg 386-0079	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EA	Spaarndamseweg 386-0081	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EA	Spaarndamseweg 386-0083	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EA	Spaarndamseweg 386-0085	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EA	Spaarndamseweg 386-0087	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EA	Spaarndamseweg 386-0089	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EA	Spaarndamseweg 386-0091	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EA	Spaarndamseweg 386-0093	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EA	Spaarndamseweg 386-0095	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EA	Spaarndamseweg 386-0097	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EA	Spaarndamseweg 386-0099	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EA	Spaarndamseweg 404	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EA	Spaarndamseweg 406	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EA	Spaarndamseweg 408	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EA	Spaarndamseweg 410	winkelfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EA	Spaarndamseweg 414	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EA	Spaarndamseweg 422	industriefunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EG	Spaarndamseweg 1	kantoorfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EG	Spaarndamseweg 13	overige gebruiksfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EG	Spaarndamseweg 25	bijeenkomstfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EG	Spaarndamseweg 750	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EG	Spaarndamseweg 752	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EG	Spaarndamseweg 754	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EG	Spaarndamseweg 756	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EG	Spaarndamseweg 758	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EG	Spaarndamseweg 760	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EG	Spaarndamseweg 762	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EG	Spaarndamseweg 764	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EG	Spaarndamseweg 766	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EG	Spaarndamseweg 768	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EG	Spaarndamseweg 770	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EG	Spaarndamseweg 772	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EG	Spaarndamseweg 774	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EG	Spaarndamseweg 776	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EG	Spaarndamseweg 778	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EG	Spaarndamseweg 780	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EG	Spaarndamseweg 782	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EG	Spaarndamseweg 784	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EG	Spaarndamseweg 786	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EG	Spaarndamseweg 788	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EG	Spaarndamseweg 790	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EG	Spaarndamseweg 792	industriefunctie
Aan de Bewoner(s)	2022 EG	Spaarndamseweg 5	Ligplaats
Aan de Bewoner(s)	2022 EG	Spaarndamseweg 3	Ligplaats
Aan de Bewoner(s)	2022 EG	Spaarndamseweg 9	Ligplaats
Aan de Bewoner(s)	2022 EG	Spaarndamseweg 11	Ligplaats
Aan de Bewoner(s)	2022 EG	Spaarndamseweg 27	Ligplaats
Aan de Bewoner(s)	2022 EG	Spaarndamseweg 1-A	Ligplaats
Aan de Bewoner(s)	2022 EG	Spaarndamseweg 7	Ligplaats
hieronder alle postcodes van de Spaarndamseweg			
	Postcode	Straat	nummers
Aan de Bewoner(s)	2021 CA	Spaarndamseweg	2 - 60
Aan de Bewoner(s)	2021 CB	Spaarndamseweg	62 - 90
Aan de Bewoner(s)	2021 KA	Spaarndamseweg	120 - 258
Aan de Bewoner(s)	2021 KB	Spaarndamseweg	268 - 300
Aan de Bewoner(s)	2021 KC	Spaarndamseweg	302 - 322
Aan de Bewoner(s)	2022 EA	Spaarndamseweg	380 - 428
Aan de Bewoner(s)	2022 EB	Spaarndamseweg	484 - 490

Aan de Bewoner(s)	2022 EC	Spaarndamseweg	524 - 564
Aan de Bewoner(s)	2022 ED	Spaarndamseweg	566 - 628
Aan de Bewoner(s)	2022 EE	Spaarndamseweg	630 - 742
Aan de Bewoner(s)	2022 EG	Spaarndamseweg	1 - 792

6.3 Verslag overleg 1 klankbordgroep

Kennismaking en vorming klankbordgroep Sonneborn

Onderwerp: eerste kennismaking klankbordgroep
Locatie: modelwoning Bossa Nova, Winkelcentrum Schalkwijk
Datum: 12-07-2021
Aanwezigen:

Michiel van Lotringen	projectontwikkelaar	VORM
Mickey Bezemer	projectontwikkelaar	VORM
Tony van Rooijen	bewoner	Lid klankbordgroep
Monique van Alphen	bewoner	Lid klankbordgroep
Bob Witjes	bewoner	Lid klankbordgroep
Stefan Bakker	bewoner	Lid klankbordgroep
Nils Roovers	bewoner	Lid klankbordgroep
Daan Root	bewoner	Lid klankbordgroep
Yvonne Mescher	bewoner	Lid klankbordgroep

1.0 Opening

Welkomstwoord en voorstelrondje.

Tijdens de opening wordt verteld dat er 900 uitnodigingen in de buurt zijn verstuurd om te komen naar deze informatieavond, 13 mensen hebben zich aangemeld en er zijn uiteindelijk 7 geïnteresseerden gekomen.

2.0 Agenda:

- 2.1 Ontwikkeltraject
- 2.2 Doel klankbordgroep
- 2.3 Ontwikkelvisie Gemeente Haarlem
- 2.4 Toelichting stedenbouwkundig plan
- 2.5 Vragen stedenbouwkundig plan
- 2.6 Verwachtingen over en weer
- 2.7 Vervolg
- 2.8 Rondvraag

3.0 Ontwikkeltraject

Door de Gemeente Haarlem is een ontwikkelvisie begin 2020 vastgesteld voor de Spraandamseweg waar het het Sonneborn-terrein deel van uit maakt. De verdere uitwerking van de visie naar een concreet plan, het stedenbouwkundig plan wordt in co productie tussen de gemeente en VORM gemaakt.

Ook het opstarten van het participatietraject dat gepaard gaat met de vorming van het stedenbouwkundig plan wordt aangestuurd door VORM. Na het vaststellen van het plan door de gemeente vangt de procedure rondom het wijzigen van het bestemmingsplan aan. Tijdens het gesprek met de aanwezigen kwam ter sprake dat er eerder verschillende participatietrajecten met inspraakavonden hebben plaatsgevonden. In eerste instantie werden deze avonden door veel buurtbewoners bezocht, maar naar mate het proces stagneerde nam de belangstelling af.

4.0 Ontwikkelvisie Gemeente Haarlem

De Gemeente Haarlem heeft een ontwikkelkader vastgesteld voor het Sonneborn-terrein. Doormiddel van een participatietraject met meerdere participatieavonden heeft de gemeente haar visie afgestemd op de opinie van buurtbewoners. Enkele plannen, zoals het bouwen van een terminal voor cruiseschepen en het verdwijnen van de geliefde speeltuin, konden op kritiek van de buurt rekenen en zijn uit die visie gehaald.

In de ontwikkelvisie is verder wel vastgesteld dat het Sonneborn-terrein geschikt gemaakt zal worden voor woningen. Met een hoogbouwelement van 10 bouwlagen wordt het terrein verstedelijkt en past het goed bij de stedenbouwkundige wand langs het Spaarne. Naast het hoogbouwelement is het plan grondgebonden woningen te realiseren die met de tuin aansluiten op veel van de bestaande bebouwing. Qua bouwhoogte, circa 9 a 10 meter, komt het overeen met de omliggende bebouwing.

Naast woningen heeft de gemeente in haar visie opgenomen dat het wenselijk is om op deze locatie een school te realiseren, een zogenaamd Integraal Kind Centrum (IKC). Het IKC is centraal gepositioneerd aan de Spaarndamseweg en heeft zowel een ingang aan de Spaarndamseweg als aan het centraal gelegen plein middenin de toekomstige bebouwing. Het IKC zal ca. 16 klaslokalen krijgen en het schoolplein zal buiten schooltijden toegankelijk zijn voor de buurt. Het centrale plein zal o.a. ontsloten worden via de bestaande doorgang aan de Floresstraat, welke enkel bestemd zal zijn voor langzaam verkeersgebruikers als fietsers en voetgangers.

5.0 Toelichting stedenbouwkundig plan

Op basis van de ontwikkelvisie wordt door de gemeente en VORM gewerkt aan het stedenbouwkundig plan. Normaal gesproken wordt het stedenbouwkundig plan opgesteld door de gemeente, VORM heeft dit echter mede op zich genomen om de gemeente enigszins te ontlasten en de snelheid in het proces te houden.

In het stedenbouwkundig plan is de ontwikkelvisie verder uitgewerkt. Gekeken is op welke posities van het terrein bebouwing zal komen, denk bijvoorbeeld aan de positionering van de hoogbouw, het IKC, de grondgebonden woningen met aangrenzende tuinen en het inspelen op de parkeerbehoefte van toekomstige bewoners.

Bebouwing

Bij het positioneren van toekomstige woningen is rekening gehouden met de bestaande bebouwing. Uitgangspunt is om de tuinen van de nieuw te bouwen grondgebonden woningen aan te laten sluiten op de bestaande grondgebonden woningen. Daarnaast is de hogere bebouwing gelegen ter hoogte van de Spaarndamseweg. Het hoogbouwelement zal rond de 10 bouwlagen hoog zijn (met 3 meter per verdieping uitkomend op ca. 30 meter), het naastgelegen IKC heeft vier bouwlagen, waarvan de bovenste bouwlaag een gymzaal is en qua hoogte circa 5 meter zal zijn.

Parkeren

Parkeerplaatsen zijn op een tweetal locaties gepositioneerd. Een groot deel van de parkeerplaatsen is ondergebracht onder het schoolplein, voor de overige parkeerplaatsen is centraal tussen de grondgebonden woningen ruimte gereserveerd. De verhouding parkeerplaatsen per woning ligt lager dan gemeentelijk is vastgesteld, deelmobiliteit kan de behoefte aan het aantal parkeerplaatsen laten afnemen. Denk aan deelmobiliteit voor auto, scooter en fiets. Om af te mogen wijken van de parkeernorm wordt een mobiliteitsonderzoek uitgevoerd dat resulteert in een mobiliteitsrapport dat goedgekeurd moet worden door de gemeente Haarlem.

Kiss & ride

Onderzocht wordt of er mogelijkheden zijn voor een kiss & ride in relatie tot de school. Of deze kiss & ride er moet komen is onduidelijk, de locatie is ook nog niet bekend. Het een en ander zal nader onderzocht worden.

Duurzaamheid

Het integreren van groen en duurzame innovaties is een belangrijk uitgangspunt voor VORM. De invulling hiervan staat nog niet vast en is iets waar onderzoek naar wordt gedaan. Wel staat vast dat er uiteraard aan de wettelijke BENG-norm wordt voldaan, dat de bebouwing gas-loos zal zijn en dat er een waterberging wordt gerealiseerd om regenwater op te vangen en in kleine aantallen te lozen op riool of Spaarne. Doormiddel van de klankbordgroep is duurzaamheid één van de items waar de directe omgeving invloed op kan uitoefenen.

6.0 Vragen van de aanwezigen over stedenbouwkundig plan:

Tijdens de toelichting op het stedenbouwkundig plan zijn onderstaande vragen gesteld/opmerkingen gemaakt door buurtbewoners:

Bebouwing

1. Vraag: voor welke sector worden woningen gerealiseerd?
Antwoord: 50% sociale huur en 50% vrije sector.
2. Vraag: is het aanbrengen van een zadeldak op alle grondgebonden woningen iets dat vast staat?
Antwoord: nee dit staat nog niet vast. Dit is afhankelijkheid van de wijze waarop duurzaamheid geïntegreerd wordt in het project, denk hierbij aan installaties op de daken.
3. Vraag: komt er een ruimte tussen de tuinen waardoor de bestaande tuinen ook toegankelijk zijn via de achterzijde?
Antwoord: dit is een mogelijkheid die nader onderzocht zal worden.
4. Vraag: de gymzaal op de school is hoog en mogelijk een bron voor belemmering van zonlicht, uitzicht en geluidsoverlast. Is het een mogelijkheid om de gymzaal half verdiept aan te leggen?
Antwoord: dit zal nader overgelegd moeten worden met de school.
5. Er dient bij de toekomstige bebouwing rekening te worden gehouden met de overstek van het dak van de woning aan de Spaarndamseweg, grenzend aan het Sonneborn-terrein. Ruimte tussen bestaande bebouwing en toekomstige bebouwing zal nader uitgewerkt moeten worden rekening houdend met de kadastrale grenzen over en weer
6. Vraag: welke school trekt in het IKC?
Antwoord: de gemeente heeft twee basisscholen op het oog. Het is nog niet zeker of een van deze scholen de locatie gaat betrekken, beide scholen de locatie gaan betrekken of dat een nieuwe basisschool zich vestigt in het toekomstige IKC. De buurt wilt graag weten om hoeveel leerlingen het gaat.
7. Vraag: wanneer is het project opgeleverd als er geen bezwaar wordt gemaakt?
Antwoord: Als alles mee zit wordt het project eind 2024/begin 2025 opgeleverd. De bouwwerkzaamheden zullen ongeveer 1,5 tot 2 jaar duren.

Parkeren

8. Vraag: is de deelmobiliteit ook toegankelijk voor buurtbewoners?
Antwoord: dit is nog niet vastgesteld maar zal meegenomen worden in het verkeerskundig onderzoek.
9. Opmerking: donderdag is er markt in de wijk waardoor de parkeerdruk extra hoog is. Dit is tevens het geval als omliggende horecagelegenheden evenementen organiseren.
10. Vraag: waarom wordt het parkeren niet ondergronds opgelost?
Antwoord: de grond is gesaneerd tot een diepte van circa 3,5 meter waardoor bij graafwerkzaamheden voor een ondergrondse parkeergarage opnieuw een laag met vervuilde grond of vervuild grondwater aangetroffen worden. Daarnaast is het realiseren van een ondergrondse parkeergarage een kostbare opgave.
11. Vraag: wordt er bij de inrichting van de parkeerplaatsen rekening gehouden met voldoende fietsenstallingen waar eveneens ruimte is voor bakfietsen en e-bikes?
Antwoord: Dit is een onderwerp dat in de verdere planuitwerking aan de orde komt. Wel kan gezegd worden dat hier rekening mee gehouden wordt.

Kiss & ride

12. Opmerking: de Spaarndamseweg is een gevaarlijke weg voor een kiss & ride. Graag onderzoeken of een ingang aan deze straat noodzakelijk is. Als de ingang er wel moet komen

is het een mogelijkheid een groenvoorziening, bijvoorbeeld een haag, het trottoir te scheiden van het auto- en fietsverkeer.

Duurzaamheid:

13. Opmerking: meer groen in de wijk is wenselijk.

14. Verder is er vanuit de buurt interesse om de mogelijkheid te onderzoeken om gelijktijdig met VORM de bestaande woningen van buurtbewoners te verduurzamen.

7.0 Verwachtingen over en weer:

De klankbordgroep bestaat uit buurtbewoners van het Sonneborn-terrein en is bedoeld om in samenspraak met de buurt te nemen stappen op het gebied van o.a. esthetiek, duurzaamheid en mobiliteit af te stemmen.

8.0 Vervolg

Na afloop van het overleg wordt dit verslag geschreven en gedeeld met de aanwezigen. De aanwezige buurtbewoners kunnen aangeven onderdeel uit te willen maken van de klankbordgroep. Voor eind augustus wordt een nieuw overleg tussen VORM en klankbordgroep ingepland, wellicht dat hier ook een medewerker van de gemeente bij kan zijn.

9.0 Rondvraag:

Relevante zaken die nog niet ter sprake zijn gekomen:

- Presentatie: buurtbewoners zouden graag de presentatie met stedenbouwkundige massa's ontvangen zoals getoond tijdens het overleg. VORM geeft aan dit met de gemeente Haarlem te bespreken omdat officieel eerst de startnotitie vastgesteld moet worden door de gemeenteraad.
- Website: de aanwezigen geven aan behoefte te hebben aan een website om zodoende de andere bewoners op een goede manier te informeren. Het ontwikkelteam stelt dit af met de Gemeente Haarlem.

6.4 Verslag overleg 2 klankbordgroep

Overleg klankbordgroep Sonneborn

Onderwerp: overleg klankbordgroep
Locatie: modelwoning Bossa Nova, Winkelcentrum Schalkwijk
Datum: 23-08-2021
Aanwezigen:

Michiel van Lotringen	Projectontwikkelaar	VORM
Mickey Bezemer	Projectontwikkelaar	VORM
Tony van Rooijen	Lid klankbordgroep	Buren van Sonneborn
Monique van Alphen	Lid klankbordgroep	Buren van Sonneborn
Bob Witjes	Lid klankbordgroep	Buren van Sonneborn
Stefan Bakker	Lid klankbordgroep	Buren van Sonneborn
Nils Roovers	Lid klankbordgroep	Buren van Sonneborn
Daan Root	Lid klankbordgroep	Buren van Sonneborn
Yvonne Mescher	Lid klankbordgroep	Buren van Sonneborn

Opening/agenda

- Mobiliteit
- IKC
- Integratie plan
- Duurzaamheid
- Participatie
- Vervolg

Tijdens overleg twee van de klankbordgroep zijn de binnengekomen mails over het verslag van overleg één als onderlegger gebruikt. De Gemeente Haarlem heeft dit verslag ook ontvangen en is op de hoogte van de correspondentie tussen deelnemers van de klankbordgroep en VORM. Door de bouwvak en het zomerreces van de gemeente zijn er beperkte stappen gezet in het proces. Wel in er door Goudappel Goffeng een mobiliteitsrapport gepresenteerd dat tijdens dit overleg besproken zal gaan worden. Het volgende overleg zal met name in het teken staan van het SPVE (Stedenbouwkundig Programma van Eisen), SP (Stedenbouwkundig plan en BKP (Beeldkwaliteitsplan). Tijdens dit volgende overleg (vermoedelijk digitaal) zal tevens de architect van het plan, Renske Albers, aanwezig zijn om nadere toelichting te geven op met name het SP en BKP.

Het bestaande Schets ontwerp in het Stedenbouwkundig plan is voor de deelnemers van de klankbordgroep onvoldoende toereikend. Het document kan helaas ook nog niet aan de deelnemers verstrekt worden, dit op nadrukkelijk verzoek van de gemeente. Vandaar het verzoek aan de gemeente om tijdens het volgende overleg aanwezig te zijn om verdere toelichting te verschaffen en vragen te kunnen beantwoorden. De vragen die tijdens dit overleg naar voren komen worden direct doorgezet naar de projectleider van de gemeente, Evelien Zeelenberg, zodat zij zich kan voorbereiden en de buurt voorafgaand aan het volgende overleg kan voorzien van antwoorden.

Mobiliteit

Door onderzoeksbureau Goudappel Coffeng is een mobiliteitsstudie gedaan naar het mobiliteitsvraagstuk dat verbonden is aan de ontwikkeling van het Sonneborn-terrein. Het onderzoek heeft zich gericht op de volgende vragen:

1. Zijn het aantal parkeerplaatsen op het toekomstige Sonneborn-terrein afdoende om in de parkeerdruk te voorzien;
2. Is een Kiss & Ride voorziening nodig voor het IKC;
3. Kan de Spaarndamseweg de verkeerafwikkeling aan?

Conclusie

In het mobiliteitsonderzoek wordt geconcludeerd dat er genoeg parkeerplaatsen op het Sonneborn-terrein worden gerealiseerd om de parkeerdruk aan te kunnen. Ook het aantal fiets parkeren is in het onderzoek meegenomen en toereikend bevonden. Daarnaast is uit informatie over de woon locatie van d leerlingen welke ontvangen zijn van de toekomstig school gebleken dat ca. 80% van de

scholieren in de directe omgeving woont en daardoor lopend of met de fiets naar het IKC gebracht kan worden. De gemeente heeft daarnaast in beleid opgenomen dat lopen en fietsen gestimuleerd wordt. Hieruit is de conclusie getrokken dat een Kiss & Ride voor het IKC niet nodig is. (thans heeft de school ook geen kiss and ride zone) Tot slot geeft het rapport ook uitsluitel over de verkeersafwikkeling aan de Spaarndamseweg. Deze doorvoeroute zou het toenemende verkeer aan moeten kunnen, aldus het rapport.

Uit de klankbordgroep kwamen enkele vragen over de bronnen die door Goudappel Goffeng geraadpleegd zijn, bijvoorbeeld hoe lang het geleden is dat verkeersmetingen langs de Spaarndamseweg zijn uitgevoerd en of er rekening is gehouden met het verkeer dat afkomstig is van de Schoterbrug. De klankbordgroep herkend zich namelijk niet in de conclusie dat de Spaarndamseweg meer verkeer aan kan. De opmerkingen heeft VORM bij het onderzoeksbureau neergelegd en zal hier tijdens de volgende vergadering op terugkomen. Tevens wordt de Gemeente Haarlem geraadpleegd met het verzoek het gehele rapport ook inzichtelijk te maken voor de klankbordgroep.

Kiss & Ride

Dat de Kiss & Ride voor het IKC niet perse nodig is wordt positief ontvangen door de klankbordgroep. De buurtbewoners vrezen verkeersopstoppingen rond de openings- en sluitijden van de school. Wel geeft de klankbordgroep aan dat de ingang van het IKC beter niet aan de Spaarndamseweg kan grenzen, dit i.v.m. de veiligheid van de scholieren. Een ingang enkel aan het plein, centraal gelegen in de nieuwbouw lijkt een logischere oplossing.

Het mobiliteitsrapport heeft uitgewezen dat de parkeerdruk opgelost wordt op het eigen Sonneborn-terrein en dus dat het parkeren langs de Spaarndamseweg niet meegenomen is in het onderzoek. Uitgangspunt is alles qua parkeerplaatsen op eigen terrein op te lossen zonder gebruik te maken van gemeentelijke gronden. De klankbordgroep vraagt zich echter af of het dwars parkeren aan de Spaarndamseweg niet voor een deel zal verdwijnen als er een in/uitrit gerealiseerd moet worden voor de toekomstige bebouwing. Ook benoemt de klankbordgroep dat het op- en afrijden van de Spaarndamseweg veiliger kan en heeft het verzoek aan de Gemeente Haarlem om te kijken naar mogelijkheden de veiligheid te waarborgen. Hier opvolgend heeft VORM laten weten dat er een grens is tussen privaat en publiek terrein. In de anterieure overeenkomst (AO) tussen VORM en Gemeente Haarlem wordt nader ingegaan op de scheiding tussen privaat en publiek. De vragen zullen worden doorgezet naar de projectleider van de Gemeente Haarlem.

Elektrische auto's

Het is wettelijk bepaald dat projecten moeten voorzien in de juiste (voorbereidende) infrastructuur voor het opladen van elektrische auto's. Deze infrastructuur van kabels wordt ook geïntegreerd in de parkeervoorziening op Sonneborn zodat eventueel in een later stadium gemakkelijk laadpalen toegevoegd kunnen worden. Het precieze aantal laadpalen is nog niet vastgesteld. Naast elektrische privé auto's wordt er ook aan een concept gewerkt waarin deelmobiliteit wordt ingezet. De Deelmobiliteit is in eerste instantie voor de toekomstige bewoners, maar er kan gekeken worden naar een constructie waarin de directe buurtbewoners ook gebruik kunnen maken van de voertuigen.

IKC

De Gemeente Haarlem heeft de wens om op het Sonneborn een school (zogenoeten IKC) te realiseren. Hiertoe is noodzaak ontstaan doordat de stadsgebied Noord een tekort heeft aan scholen. Door de stedelijkheid van het gebied zal de school meerdere verdiepingen zijn en over een gymzaal op de bovenste verdieping beschikken.

In verband met de efficiëntie van het project wordt er onderzocht of er onder de gemeentelijke aanbestedingsprocedure gekomen kan worden. De gemeente is dit echter wettelijk verplicht. Mogelijk scenario's zouden zijn:

1. VORM bouwt het IKC en de gemeente koopt het IKC van VORM;
2. VORM bouwt het IKC en de gemeente huurt het IKC van VORM;
3. De gemeente koopt de grond van VORM en bouwt het IKC zelf. Processen dienen in dit geval op elkaar afgestemd te worden.

De juridische afdeling van de gemeente komt voor het volgende overleg met een inhoudelijke reactie. Ook zullen de ambtenaren van de afdeling Onderwijs en de projectleider van de gemeente Haarlem aanwezig zijn bij het volgende klankbordgroep overleg om een toelichting te geven.

Integratie plan

Tuinen

De klankbordgroep heeft kenbaar gemaakt dat een deel van de woningen die met de tuin aan het Sonneborn-terrein liggen interesse hebben in het vergroten van de tuin en het realiseren van een achterom/brandgang. VORM geeft hier opvolgend aan dat het realiseren van een brandgang zeker iets is dat onderzocht gaat worden. In een later stadium dienen de financiële consequenties voor de buurtbewoners die hier interesse in hebben te worden besproken, het toevoegen van een extra entree aan de brandgang zal ten slotte ook zorgen voor een waardevermeerdering van het betreffende vastgoed. Tijdens het overleg bracht een deelnemer in dat er in het verleden mogelijk al iets is geregeld over het recht van overpad in de toekomstige situatie. Het is daarom van belang dat deelnemers van de klankbordgroep uitzoeken of er in de koopakte iets is opgenomen over recht van overpad en daarnaast controleren of de kadastrale grenzen nog stroken met de werkelijkheid. De rooilijnen worden ook opgenomen in het SPVE.

Architectuur

In de directe omgeving is het overgrote deel van de gebouwen in ongeveer dezelfde stijl gebouwd. Enkel de dakopbouw verschilt. Uitgangspunt voor het Sonneborn-terrein is dat de architectuur zal aansluiten op de bestaande bebouwing. Omdat nog niet duidelijk is of het IKC en de omliggende woningen door dezelfde architect worden ontworpen moet er in een later stadium afspraken worden gemaakt over de aansluiting van de twee functies.

De toekomstige bebouwing heeft een redelijk hoge dichtheid, het is een compacte ruimte waar meerdere functies samenkomen, het wonen, parkeren en het IKC. De klankbordgroep heeft de vraag waarom de dichtheid zo hoog moet zijn en waarom er niet meer ruimte vrij gemaakt wordt voor groen en een ruimere opzet van de woningen. VORM reageert hierop en legt uit dat een hoge dichtheid van bebouwing problemen met zich meebrengt, zoals extra parkeerdruk, maar dat de Gemeente Haarlem ook een woonopgave heeft en hier met toekomstige projecten op in moet spelen. Uitgangspunten zijn dat duurzaamheid op het gebied van innovatieve energieopwekking en het bergen van water in het plan wordt meegenomen.

Qua bouwhoogte sluiten de woningen, die met de tuin grenzen aan de tuinen van de bestaande bebouwing, aan op de hoogte van deze woningen, dit is ca. 9 meter. Enkel de hoekwoningen sluiten aan de zijkant niet met een tuin aan op de bestaande tuinen. Langs de Spaarndamseweg zal de bebouwing hoger zijn om zodoende een stedelijke wand te creëren, deze is ca. 12 meter hoog met centraal gelegen het IKC (ca. 15 tot 20 meter) en de woontoren (ca. 30 meter). Wat de woontoren betreft geeft de klankbordgroep aan dat er in het verleden een uitspraak is gedaan door de gemeente in relatie tot de hoogte van een toekomstige woontoren. De uitspraak is tegenstrijdig met de ontwikkeling van de gemeente en geeft aan dat de maximale hoogte ca. 6 bouwlagen zou mogen zijn. VORM is hier niet van op de hoogte en geeft aan dit verder uit te zoeken en tijdens het volgende overleg op terug te komen. Verder zal VORM architect Van Aken opdracht geven een bezonningsstudie te maken op basis van de toekomstige bebouwing.

Schade tijdens bouw

De klankbordgroep vraagt zich af hoe er tijdens de bouw omgegaan wordt met mogelijk schade aan de gebouwen in de directe omgeving. VORM geeft aan dat de aannemer een CAR-verzekering afsluit waarna de technische staat van de omliggende woningen wordt opgenomen. Met behulp van bijvoorbeeld trillingsmeters wordt tijdens de uitvoering gemonitord of er schade ontstaat. Zodra schade ontstaat wordt gekeken of wiens verantwoordelijkheid de schade is.

Zodra de aannemer benaderd is kan er gekeken en afgewogen welke verschillende bouwtechnieken zo min mogelijk overlast geven aan de directe omgeving. Denk hierbij aan funderingspalen boren i.p.v. heien. Voorafgaand aan het funderen zal er tevens een funderingsadvies uitgebracht worden door een gespecialiseerd bureau.

Bebossing

Het huidige braakliggende terrein is ondertussen begroeid met hoge struiken en mogelijk het begin van een aantal bomen. Het plan is om binnen korte termijn een hovenier te laten komen om de begroeiing weg te halen. De klankbordgroep heeft aangegeven dat het terrein in het verleden wel ingezaaid is om opstuivend zand tegen te gaan, deze planten moeten uiteraard niet verwijderd worden door de hovenier.

Duurzaamheid

Waterberging

Hoogheemraadschap geeft aan dat ca. 15% van het terrein beschikbaar moet worden gesteld als waterberging. Dit komt uit op een oppervlakte van ca. 2000 m². VORM heeft hiervoor een wateringenieursbureau ingeschakeld genaamd Infrasoil. Infrasoil biedt een memo aan waarin een overzicht wordt gegeven van de verschillende mogelijkheden. De klankbordgroep geeft aan dat er een bestaande problematiek is wat betreft wateroverlast. Peilhoogtes verschillen en dat zorgt af en toe tot overstromingen, bijvoorbeeld in de Obistraat. Bij de planvorming wordt hier rekening mee gehouden, bijvoorbeeld door te onderzoeken of overtollig water naast het bergen ook geloosd kan in het Spaarne.

Energie

Voor het opwekken van energie wordt gekeken naar innovaties, bijvoorbeeld door gebruik te maken van water in het Spaarne, WKO's en zonnepanelen. De klankbordgroep geeft aan dat de buurt mogelijk interesse heeft om ook te profiteren van een gezamenlijke energieopwekking/gastransitie. VORM geeft aan deze mogelijkheid later in het ontwikkelproces te onderzoeken.

Participatie

Het wijzigen van het bestemmingsplan met bijbehorende participatie is de verantwoordelijkheid van de Gemeente Haarlem. VORM neemt nu het voortouw om snelheid in het proces te houden. In samenwerking met de gemeente zal het participatietraject voor de directe omgeving van het Sonneborn-terrein doorlopen worden en is er de mogelijkheid bezwaar te maken. In het geval dat er in een later stadium van de ontwikkeling een juridische conflict voordoet kunnen de stukken van de participatie gebruikt worden om te achterhalen of de kwestie eerder in het proces behandeld is.

Vervolg

Het volgende overleg vindt plaats op maandag 27 september om 19:00. Architect Renske Aben (Van Aken Architecten) en projectleider Evelien Zelenberg (Gemeente Haarlem) zullen aanwezig zijn om nadere toelichting te geven op het project en vragen van de klankbordgroep te behandelen. Bekeken wordt of voor het volgende overleg een locatie dichtbij de projectlocatie gevonden kan worden.

Verder is aan dit verslag een lijst toegevoegd waarin actiepunten terugkomen, dit op verzoek van de klankbordgroep. Op deze manier blijven de besproken punten inzichtelijk en is voor iedereen duidelijk in welk stadium van het proces de punten besproken gaan worden. De punten die tijdens dit overleg zijn genoemd worden doorgezet naar de projectleider, waarna een inhoudelijke reactie volgt.

Actiepunten

<u>Stedenbouwkundig plan:</u>		
1.	De klankbordgroep acht het wenselijk dat het concept-stedenbouwkundig plan wordt gedeeld met de klankbordgroep. Aanwezigen gaven aan zich beter voor te kunnen bereiden op de overleggen als zij het plan kunnen bestuderen. Daarnaast maken de impressies het gemakkelijker om de rest van de buurtbewoners te informeren.	In behandeling
<u>Hoogte-element Sonneborn:</u>		
2.	Een deelnemer van de klankbordgroep geeft aan dat er in het verleden een juridisch conflict heeft plaatsgevonden over het aantal bouwlagen van een nieuw te bouwen flat uit een eerder plan op de Sonneborn locatie. Uitkomst zou zijn geweest dat de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan maximaal 6 bouwlagen. Is er bij de gemeente iets bekend over deze juridische uitspraak?	In behandeling
<u>Mobiliteit:</u>		
3.	Het verzoek het mobiliteitsrapport van Goudappel Coffeng ter inzage te verstrekken aan de klankbordgroep.	In behandeling
4.	Volgens de klankbordgroep is de Spaardamseweg een zeer drukke en daardoor gevaarlijke doorvoerroute is. De vraag bestaat hoe de gemeente de verkeerstellingen heeft uitgevoerd, vooral in welk jaartal dit voor het laatst is gedaan en welk deel van de Spaardamseweg hiervoor geobserveerd is.	In behandeling
5.	Hoewel de buurtbewoners ervan op de hoogte zijn dat de toekomstige parkeerdruk van het Sonneborn-terrein op eigen terrein wordt opgelost, heerst bij hen de vraag of er parkeerplaatsen in het openbaar gebied door de gemeente worden opgeofferd t.b.v. het in- en uitrijden van het terrein. Het gaat dan met name over het langs parkeren aan de Spaardamseweg.	In behandeling
6.	Aangezien de in- en uitritten aan de Spaardamseweg gevaarlijke situaties kunnen veroorzaken is het verzoek van de buurt om te onderzoeken of stoplichten geplaatst kunnen worden door de gemeente.	In behandeling
<u>IKC:</u>		
7.	Toelichting van de gemeente op de wijze waarop de gemeente het IKC wil realiseren binnen de Sonneborn ontwikkeling. Wat is hierin de visie van de gemeente, gelijktijdig bouw met zelfde architect/aannemer of kopen/huren nadat VORM het IKC heeft gerealiseerd?	In behandeling
8.	Toelichting op gemeentelijk beleid op het gebied van het brengen en ophalen van scholieren. Vooral met betrekking op het stimuleren van voet- en fietsverkeer i.p.v. autoverkeer.	In behandeling
9.	De buurt ervaart overlast van hangjongeren op het naastgelegen speeltuintje. De angst bestaat dat hangjongeren het nieuw te realiseren speelplein gaan gebruiken als hangplek en zodoende overlast gaan veroorzaken. Wat kan de gemeente doen om dit tegen te gaan?	In behandeling
<u>Duurzaamheid:</u>		
10.	Op het Sonneborn-terrein wordt een waterberging gerealiseerd. De buurt ervaart in de straten een probleem met afwatering van hemelwater. Met het gevolg dat de straat af en toe overloopt. Kan de gemeente hier ook iets aan doen?	In behandeling

Vragen aan gemeente Haarlem – vragen en antwoorden

Vragen: Mickey Bezemer (VORM)

Antwoorden: Evelien Zelenberg (Gemeente Haarlem)

Stedenbouwkundig plan:

1. De klankbordgroep acht het wenselijk dat het concept-stedenbouwkundig plan wordt gedeeld met de klankbordgroep. Aanwezigen gaven aan zich beter voor te kunnen bereiden op de overleggen als zij het plan kunnen bestuderen. Daarnaast maken de impressies het gemakkelijker om de rest van de buurtbewoners te informeren.

Reactie gemeente: In principe is de gemeente ook voorstander het concept stedenbouwkundig plan (SP) te delen, het helpt omwonenden te begrijpen waarover ze het gesprek aangaan tijdens de klankbordsessies. Echter blijft de gemeente van mening dat het SP pas gedeeld kan worden nadat de startnotitie is vastgesteld.

Hoogte-element Sonneborn:

2. Een deelnemer van de klankbordgroep geeft aan dat er in het verleden een juridisch conflict heeft plaatsgevonden over het aantal bouwlagen van een nieuw te bouwen flat uit een eerder plan op de Sonneborn locatie. Uitkomst zou zijn geweest dat de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan maximaal 6 bouwlagen. Is er bij de gemeente iets bekend over deze juridische uitspraak?

Reactie gemeente: Bij de gemeente is hier niets over bekend. Belangrijk is om te weten of dit heeft gespeeld tijdens de gebiedsvisie uit 2008 of bij de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan uit ca. 2013.

Mobiliteit:

3. Het verzoek het mobiliteitsrapport van Goudappel Coffeng ter inzage te verstrekken aan de klankbordgroep.

Reactie gemeente: Dit is wat de gemeente betreft een mogelijkheid.

4. Volgens de klankbordgroep is de Spaarndamseweg een zeer drukke en daardoor gevaarlijke doorvoerroute. De vraag bestaat hoe de gemeente de verkeerstellingen heeft uitgevoerd, vooral in welk jaartal dit voor het laatst is gedaan en welk deel van de Spaarndamseweg hiervoor geobserveerd is.

Reactie gemeente: De gemeente onderzoekt intern wat de bron is van deze gegevens. Zodra meer bekend is komt de gemeente er op terug. Ze hebben in ieder geval gegevens beschikbaar van de VRI's (uit 2018) en het verkeersmodel.

5. Hoewel de buurtbewoners ervan op de hoogte zijn dat de toekomstige parkeerdruk van het Sonneborn-terrein op eigen terrein wordt opgelost, heerst bij hen de vraag of er parkeerplaatsen in het openbaar gebied door de gemeente worden opgeofferd t.b.v. het in- en uitrijden van het terrein. Het gaat dan met name over het langs parkeren aan de Spaarndamseweg.

Reactie gemeente: Als dit het geval is moeten de betreffende parkeerplekken ergens anders gecompenseerd worden. Verder denkt de gemeente dat het goed mogelijk is dat een deel van de parkeerplaatsen al in zekere zin toegewezen is aan het sonneborn-terrein.

6. Aangezien de in- en uitritten aan de Spaarndamseweg gevaarlijke situaties kunnen veroorzaken is het verzoek van de buurt om te onderzoeken of stoplichten geplaatst kunnen worden door de gemeente.

Reactie gemeente: Dat gaat helaas niet lukken. Verkeerslichten hebben veel effect op de verkeersstromen en er staat vlakbij, op de Spaarndamseweg (Zaenenstraat), ook al een verkeerslicht. En om een vergelijking te maken met het Steef Bikopark, waar veel meldingen over onveiligheid komen: ook daar maakt de gemeente geen verkeerslicht.

IKC:

7. Toelichting van de gemeente op de wijze waarop de gemeente het IKC wil realiseren binnen de Sonneborn-ontwikkeling. Wat is hierin de visie van de gemeente, gelijktijdig bouw met zelfde architect/aannemer of kopen/huren nadat VORM het IKC heeft gerealiseerd?

Reactie gemeente: Nog te bepalen. Daarvoor is een afwegingsmemo in de maak.

8. Toelichting op gemeentelijk beleid op het gebied van het brengen en ophalen van scholieren. Vooral met betrekking op het stimuleren van voet- en fietsverkeer i.p.v. autoverkeer.

Reactie gemeente: De focus ligt op de voetganger/fiets, vergelijkbaar patroon als bij de Luduinaschool.

9. De buurt ervaart overlast van hangjongeren op het naastgelegen speeltuintje. De angst bestaat dat hangjongeren het nieuw te realiseren speelplein gaan gebruiken als hangplek en zodoende overlast gaan veroorzaken. Wat kan de gemeente doen om dit tegen te gaan?

Gemeente Haarlem: Overlast van hangjongeren kan enigszins voorkomen worden door meer 'ogen op straat' en geen dode hoeken. Dat is bij het ontwerp van de gebouwen een belangrijk aandachtspunt.

Duurzaamheid:

10. Op het Sonneborn-terrein wordt een waterberging gerealiseerd. De buurt ervaart in de straten een probleem met afwatering van hemelwater. Met het gevolg dat de straat af en toe overloopt. Kan de gemeente hier ook iets aan doen?

Reactie gemeente: De laatste stresstest dateert van 2016 (Wolk Tauw) en geeft inderdaad waterschade en overlast (locatie C, zie bijlage) in het gebied rond Sonneborn bij 60 mm/h. De gemeente gaat binnenkort met het nieuwe 2D-model op basis van de AHN4 een nieuwe stresstest doen met 70 en 90 mm/h. De nieuwbouw Sonneborn zal daarom de eis krijgen: bergen en afkoppelen en de aanleg van een stelsel wat bij bui 9 geen WOS geeft en niet afwentelt op de omgeving. Er moeten systemen komen inclusief aansluiting op het Spaarne.

6.5 Verslag overleg 3 klankbordgroep



**Gemeente
Haarlem**

Verslag

Ontwikkeling Sonneborn-terrein Haarlem

Aanwezig	Hans Vriend, Evelien Zeelenberg (gemeente Haarlem), Daan Root, Yvonne Mescher, Nils Roovers, Stefan Bakker, Bob Witjes, Monique van Alphen, Tony van Rooijen (Buren van Sonneborn)
Datum	27 september 2021
Locatie	Basisschool De Cirkel

Introductie

Op uitnodiging van de Buren van Sonneborn zijn Hans Vriend (gebiedsmanager Haarlem-Noord) en Evelien Zeelenberg (procesmanager Sonneborn, Spaarndamseweg 466) aanwezig om een toelichting te geven op het te doorlopen proces om het Sonneborn-terrein tot ontwikkeling te brengen en vragen te beantwoorden. Dat was de behoefte van de Buren van Sonneborn, nadat zij in juli en augustus al een gesprek voerden met ontwikkelaar VORM. Hieronder volgen beknopt de onderwerpen die de revue passeerden.

Proces

Evelien en Hans geven een toelichting op het Haarlems Ruimtelijk Planproces aan de hand van onderstaande afbeelding. Dat is een leidraad die de gemeente gebruikt bij zogenaamde ontwikkelprojecten in de stad. De pre-initiatiefase is te beschouwen als de fase waarin de ontwikkelvisie voor de hele Spaarndamsewegzone is opgesteld. De gemeente is nu bijna zover dat de initiatiefase kan worden afgerond. Afronding gebeurt via een besluit van de gemeenteraad over de zogenaamde startnotitie. De startnotitie wordt voorafgaand aan de vaststelling door de gemeenteraad besproken in een raadscommissie. Bewoners kunnen tijdens deze commissievergadering inspreken. Na de vaststelling van de startnotitie volgt de definitiefase. In die fase stelt de gemeente een zogenaamde Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) op. Daarin staan de randvoorwaarden, eisen en wensen van de gemeente voor deze ontwikkeling. Ook dat document wordt door de gemeenteraad vastgesteld na een periode van inspraak door de omgeving. De ontwerpfase is de fase van het maken van het stedenbouwkundig plan voor het gebied. Dat plan stelt de initiatiefnemer, ontwikkelaar VORM, op. Het stedenbouwkundig plan wordt door de gemeente getoetst aan het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Het college van B&W stelt het stedenbouwkundig plan vast. In de voorbereidingsfase die daarna volgt, werken partijen aan het bestemmingsplan / omgevingsplan dat ook, opnieuw na inspraak, vastgesteld wordt door de gemeenteraad. Daarna of parallel daaraan dient de ontwikkelaar een aanvraag voor een omgevingsvergunning in bij de gemeente. Als die er is, kan de schop de grond in.



De ontwikkeling van het Sonneborn-terrein bevindt zich dus nog in het beginstadium. Hans licht toe dat vanwege het idee voor een school op deze locatie al eerste schetsen zijn gemaakt. Puur om de



haalbaarheid te bepalen en een gevoel te krijgen van de grondkosten. Dat er schetsen op tafel liggen, geeft de indruk dat het project al ver is, maar dat is het niet.

Participatie / inspraak

De gemeente geeft aan dat zij over het algemeen in de lead is voor de communicatie en participatie bij de gemeentelijke producten: het SPvE en het bestemmingsplan. De ontwikkelaar is in de lead bij het presenteren en delen van het stedenbouwkundig plan. De partijen zullen in de praktijk gezamenlijk optrekken. Bovendien is nog onduidelijk hoe en door wie de school gebouwd gaat worden. Dat is nog onderwerp van gesprek. Eerstvolgende moment van participatie is als de gemeente zover is met het Ontwerp-SPvE. De verwachting is dat dat tegen het eind van het jaar / begin volgend jaar zover is dat daarover een gesprek met de klankbordgroep kan plaatsvinden. De gemeente neemt daarvoor het initiatief. Daarnaast zegt de gemeente toe de klankbordgroep te informeren als de startnotitie besproken is in het college van B&W. Dat is vermoedelijk in november.

Mobiliteit / parkeren

De klankbordgroep is benieuwd of de toeleidende wegen naar het project het extra verkeer dat aangetrokken wordt door de woningen wel aan kan. De gemeente licht toe dat dat spannend is en verwijst naar het recent vastgestelde mobiliteitsbeleid door de gemeenteraad. Daarin staat dat meer focus gelegd wordt bij de fiets en de voetganger. En dat er een omslag in het denken moet plaatsvinden over het autogebruik en het autobezit vanwege het gebrek aan ruimte in de stad. Eén van de mogelijkheden om dat te beïnvloeden, is de invoering van gereguleerd parkeren. Waarschijnlijk gaat dat eerst gebeuren in de ontwikkelzones en in gebieden waar de parkeerdruk het grootst is. Invoering vindt plaats nadat er een zogenaamde draagvlakmeting is gehouden in de buurt waarbij alle mensen mogen stemmen. De draagvlakmeting voor de Transvaalbuurt – Indische Buurt-Zuid (tot aan de Zaanenstraat) staat gepland voor begin 2022. De gemeente is bekend met de hoge parkeerdruk in de wijk, ook ter plaatse van het Denksportcentrum. Overigens verdwijnen er geen parkeerplaatsen in de bestaande wijk, ook niet aan de Spaarndamseweg, als VORM het Sonneborn-terrein bebouwt.

Groen / klimaatadaptatie / hittestress

De klankbordgroep wil aandacht voor thema's als groen, klimaatadaptatie en hittestress. Hans en Evelien benadrukken dat de gemeente dezelfde ambitie heeft als is het geen gemakkelijke opgave met de beperkte ruimte. In het verdere ontwerptraject worden deze onderwerpen nadrukkelijk meegenomen, zoals ook het bestaande Platform Groen, die deze belangen ook behartigt.

Entrees en toegang / achterom

De klankbordgroep ziet toe op de verkeersveiligheid en daarom op de entrees van de school. In het eerste ontwerp dat nu op tafel ligt, is de primaire entree van de school aan de kant van de wijk en de secundaire entree (voor leveranciers e.d.) aan de zijde van de Spaarndamseweg bedacht. Het schoolplein wordt een verhoogd plein. Een aantal bewoners heeft al een achterom, een aantal bewoners niet. Die zouden ze graag willen hebben. De mogelijkheden en onmogelijkheden wordt in het vervolgtraject verkend.

**En verder**

Aan het eind komt nog een aantal zaken ter sprake als: rioleringsproblematiek Floressstraat, betrekken van de Molukkenstraat 22, slechte bestrating in de Molukkenstraat en het kandelaberen van bomen.

Contact

Evelien Zeelenberg is contactpersoon voor de gemeente voor deze ontwikkeling:
ezeelenberg@haarlem.nl, 06-18350758. De klankbordgroep heeft zichzelf de naam Buren van Sonneborn gegeven. Contact met de klankbordgroep verloopt via burenvansonneborn@gmail.com.

6.6 Verslag overleg 4 klankbordgroep

Overleg klankbordgroep Sonneborn

Onderwerp: overleg klankbordgroep Buren van Sonneborn

Locatie: lerarenkamer van Obs De Cirkel, adres is Atjehstraat 35 A, 2022 BL Haarlem

Datum: 15-02-2021

Aanwezig:

Michiel van Lotringen	Projectontwikkelaar	VORM
Mickey Bezemer	Projectontwikkelaar	VORM
Evelien van Zeelenberg	Projectleider	Gemeente Haarlem
Tony van Rooijen	Lid klankbordgroep	Buren van Sonneborn
Monique van Alphen	Lid klankbordgroep	Buren van Sonneborn
Bob Witjes	Lid klankbordgroep	Buren van Sonneborn
Stefan Bakker	Lid klankbordgroep	Buren van Sonneborn
Nils Roovers	Lid klankbordgroep	Buren van Sonneborn
Daan Root	Lid klankbordgroep	Buren van Sonneborn
Yvonne Mescher	Lid klankbordgroep	Buren van Sonneborn

Opening/agenda

- Mededelingen
- Participatie,
- Groen invulling,
- Bebouwing,
- Planning en proces,
- Stedenbouwkundig Programma van Eisen,
- Verkeersdrukte en parkeren.

Mededelingen

Startnotitie:

Vorm ligt toe dat de startnotitie van het project is besproken in de Commissie SOB. Een aantal moties met betrekking tot groen en middensegment woningen is aangekondigd door verschillende commissieleden. Donderdag 17 februari wordt de startnotitie behandeld door de gemeenteraad, het is mogelijk dit digitaal te volgen. De verwachting vanuit Vorm is dat de startnotitie wordt aangenomen.

Placemaking:

In samenwerking met een reclamebureau SixtySeven is de naam Bloom bedacht voor het project op het Sonneborn-terrein. In week 8 of 9 zal een informatief op het terrein worden geplaatst dat zal verwijzen naar de website: www.vorm.nl/bloom. Belanghebbenden en belangstellenden hebben de mogelijkheid zich via de website in te schrijven voor de nieuwsbrief. De website zal dynamisch zijn en gedurende verloop van tijd steeds meer gevuld worden met informatie over het project.

Werkgelegenheid Sonneborn:

Werkgelegenheidsparagraaf ontwikkelvisie: 1900 brieven verstuurd naar bedrijven in de postcodes direct grenzend aan de postcode waar het Sonneborn-terrein in ligt. Er zijn een aantal reacties binnengekomen en de komende week wordt navraag gedaan naar specifieke informatie om in te schatten of de betreffende bedrijven passen bij de toekomstige invulling.

Frequentie overleggen:

Buurt, Vorm en gemeente Haarlem zijn eensgezind over het structureren van de overleggen. Om de twee a drie weken is wenselijk.

Participatie

De klankbordgroep vraagt zich af wat de participatie precies inhoudt en wat er concreet door de klankbordgroep bijgedragen kan worden.

EvZ en MvL leggen uit dat op basis van de kaders uit de ontwikkelvisie het SPVE wordt opgesteld. Aangezien de ontwikkelvisie is geparticipeerd en vervolgens is vastgesteld kan er op het SPVE beperkt invloed worden uitgeoefend door belanghebbenden en belangstellenden. MvL voegt hieraan toe dat er een aantal aspecten zijn waar de klankbordgroep wel invloed op kan uitoefenen, namelijk op de groene inrichting van het binnen gebied tussen de toekomstige bebouwing. Samen met de architect en stedenbouwkundige kan er op korte termijn al begonnen worden met het sparren over de mogelijke invulling zodat de directe omgeving een actieve bijdrage kan leveren. Aangezien er beperkt groen is in de bestaande buurt, ca. 3%, biedt de herinrichting van het Sonneborn-terrein een mooie kans om extra groen te integreren in de Indische buurt.

Evelien stelt voor om een keer met een grotere groep buurtbewoners over het project te praten. De klankbordgroep is het eens met dit idee aangezien de buurt graag meedenkt over het plan en betrokken wilt zijn. Het zal volgens hen niet bevredigend voelen als de buurt een plan voorgeschoteld krijgt zonder dat het voelt of zij hier actief aan bijgedragen hebben. EvZ geeft verder aan dat het wel de bedoeling is structureel bij elkaar te komen met de buurt.

MvL geeft aan dat VORM erkent dat het van belang is gedegen participatie te voeren. Van de overleggen wordt een notulen gemaakt en krijgt daarmee een officiële status. Daarnaast is het van belang in het oog te houden dat er op basis van de gestelde kaders bekeken wordt wat mogelijk is op het Sonneborn-terrein. Naast de ruimtelijke eisen moet het project ook financieel haalbaar zijn en blijven. EvZ voegt hieraan toe dat een plan ontwikkelt wordt o.b.v. drie categorieën: eisen, kaders en wensen. In de categorie wensen bestaat de ruimte voor de buurt om invloed uit te oefenen.

Groen invulling:

Kaders voor groen

De klankbordgroep geeft aan benieuwd te zijn naar de kaders voor groen en duurzaamheid op het Sonneborn-terrein. EvZ licht toe dat de gemeente streng beleid voert op dit onderwerp, zo is er het Platform Groen en het Groenbeleidsplan.

In juni heeft er een vooroverleg met platform groen plaatsgevonden: buurt laat weten hier niks over gehoord te hebben. Het is geen verwijt, maar de klankbordgroep laat wel weten graag op de hoogte te blijven van de ontwikkelingen en dus ook dit soort gesprekken. Echter gebeurd het wel vaker dat er met veel partijen een gesprek wordt aangegaan.

Waterberging

Verder is er vanuit waterschap Rijnland bepaald dat een groot percentage van het oppervlak van de kavel beschikbaar moet worden gesteld voor het bergen van water. Het water moet op eigen terrein worden opgelost en met een vertraging worden geloosd op bijv. het Spaarne. Harde eisen voor de waterberging. De Waterbergingsopgave is bijvoorbeeld een onderdeel dat erg serieus genomen wordt, daarnaast heeft de sterk versteende Indische buurt hier ook iets aan. Eis vanuit het

Waterschap. Civielt-technisch adviseur die begeleidt bij de waterparagraaf (waterzak in bodem en grastegels). De waterberging is een onderdeel van de groenparagraaf.

Verder de vraag of er mogelijkheden zijn tot het verplichten van bewoners om hun tuinen zoveel mogelijk groen in te richten van de tuinen. Voorbeeld Almere. MvL geeft aan dat dit niet te handhaven is.

Kwalitatief groen voor de gehele buurt

Daarnaast is VORM uit eigen beweging ook serieus op dit gebied, vele ontwikkelingen in dichtbevolkte gebieden. De toekomstige grondgebonden woningen zijn op dit moment ingetekend op relatief kleine kavels waardoor ruimte overblijft voor meer openbaar groen. Naast de groenvoorziening zal ook het parkeren en andere praktische zaken zoals containers geïntegreerd worden op terrein. VORM wilt een goed, kwalitatief groengebied voor de Indische buurt, het liefst in samenwerking met de buurt. De functie voor de openbare ruimte waar de behoefte ligt wordt door buurt en VORM besproken tijdens de in te plannen werksessies. Een referentieproject is Plan Vogelhof te Utrecht hebben de bewoners besloten over de binnentuin, zij hebben een grote kas gekozen. Het eigendom van het groen moet naar VVE of gemeente beheerd worden. De verantwoordelijkheid wordt vanuit VORM overgedragen. Hoe het verder wordt onderhouden moet nagedacht worden.

Bebouwing

Alternatief stedenbouwkundig plan

Het IKC vormt niet langer een onderdeel van het concept stedenbouwkundig plan, vandaar dat er op dit moment door architectenbureau Van Aken en de stedenbouwkundige van de gemeente hard wordt gewerkt aan een alternatieve indeling van het Sonneborn-terrein. Een aantal kaders uit de ontwikkelvisie staan vast, zo moet er aan de Spaarndamseweg een stedelijke wand gerealiseerd worden met een hoogte accent. Verder zullen er grondgebonden woningen rug aan rug aan de bestaande bouw moeten komen. Verder wordt de mogelijkheid onderzocht of er een woning boven de doorgang van de Floresstraat gebouwd kan worden. Het verzoek vanuit de klankbordgroep om tijdens een werksessie van de stedenbouwkundige aanwezig te kunnen zijn. VORM en gemeente zeggen toe tijdens het volgende overleg met de klankbordgroep de architect en/of stedenbouwkundige uit te nodigen.

De klankbordgroep stelt voor de verbinding met het Spaarne meer op te zoeken. MvL geeft aan dat wordt onderzocht of hier stedenbouwkundige mogelijkheden voor zijn, hier is tevens een motie voor ingediend. De stedenbouwkundige wand zorgt wel voor tegengaan van het geluid, een klankkast moet voorkomen worden.

Optoppen grondgebonden woningen

De vraag vanuit de klankbordgroep of de eengezinswoningen op het binnenterrein niet later nog verhoogd worden met een extra verdieping. EvZ geeft aan dat dit is vastgesteld in het stedenbouwkundig plan en dat dit niet zomaar later nog verhoogd kan worden. MvL voegt hieraan toe dat in de bestaande omgeving al veelvuldig spraken is van optoppingen die niet overal even mooi zijn. VORM begrijpt daarmee de zorg, en wilt dit wel borgen in het bestemmingsplan. EvZ geeft hierop weer aan dat dit een ontwikkeling moet zijn die past in de omgeving en aan moet sluiten op het bestaande gebied.

Bouwhoogtes

De klankbordgroep geeft aan dat het niet helemaal duidelijk is wel hoogte er aan de Spaarndamseweg voor ogen is. MvL ligt toe dat het IKC destijds was ingetekend op een hoogte van 6 bouwlagen. Na de school en het hoogteaccent van 10 bouwlagen zakte het af naar 4 bouwlagen voor de zogeheten herenhuizen. Precieze positionering van de bebouwing wordt op dit moment verder

uitgewerkt door de architect en de stedenbouwkundige van de gemeente Haarlem. Wel staat vast dat er grenzend aan de bestaande bouw een maximaal bouwhoogte van 4 bouwlagen zal gelden. Evidently ligt toe dat stedenbouwkundige van de gemeente erover nagedacht heeft en dat nieuwe bebouwing aan moet gaan sluiten op bestaande bouw. Volgende sessie wordt de stedenbouwkundige van de gemeente meegenomen.

De 10 bouwlagen wordt door de klankbordgroep te kolossaal gevonden. EvZ reageert hierop dat er geen aanpassingen meer in mogelijk zijn. De gemeenteraad heeft de ontwikkelvisie vastgesteld en daarin is het hoogteaspect van 10 verdiepingen opgenomen. De Spaarndamseweg zone heeft een steeds hoger hoogteaspect, het Deli-terrein heeft bijvoorbeeld een hoogteaccent van 18 bouwlagen.

Met betrekking tot de hoogte vraagt de klankbordgroep zich af welke inspraak er nog is. Op de ontwikkelvisie zijn veel opmerkingen gekomen, de buurt heeft het idee dat hier niks mee gedaan is. EvZ geeft aan dat de ontwikkelvisie is vastgesteld en heeft een paar jaar lang doorlooptijd gehad. Veel inspraak maar niet alles is meegenomen. Dit was het moment om bijvoorbeeld het hoogteaspecten aan te passen. MvL geeft aan dat naast de ontwikkelaar en de buurt ook de stedenbouwkundige en de gemeente inspraak ook akkoord moet zijn met de geïnitieerde ideeën uit de participatie.

Ook de mogelijkheid voor een achterom bij de tegenoverliggende rug aan rug woningen wordt besproken. MvL maakt kenbaar dat dit in een later stadium van het proces behandeld zal worden maar maakt kenbaar dat dit zeker tot de mogelijkheden behoort. Verder de vraag vanuit Vorm of de klankbordgroep een lijstje met wensen kan samenstellen zodat alvast gekeken kan worden welke mogelijkheden hiervoor zijn.

De vraag vanuit de buurt of er Vanuit de gemeente eisen of initiatief zijn of dat er een initiatief is om samen met de buurt een energietransitie te maken, naar het gasloos maken van de buurt. EvZ geeft aan dat dit tussen ontwikkelaar en buurt geregeld kan worden maar dat de gemeente hier niet tussen gaat zitten. Gasloos bouwen is wel een eis. Gemeente is niet afwijzend maar het is te complex om vanuit de overheid te regelen.

Planning en proces

Planning SPVE

De planning is dat het SPVE in Q4 van 2022 als concept wordt de commissie SOB, vervolgens zal het door het college worden behandeld en vervolgens door de raad worden vastgesteld. Tijdens de commissie- en raadsvergadering is er mogelijkheid tot inspraak. Het SPVE zal na de raadsvergadering zijn vastgesteld en is hierna definitief.

Aan de hand van het concept stedenbouwkundig plan wordt ook het beeldkwaliteitsplan (BKP) verder uitgewerkt. In het BKP wordt dieper ingegaan op de architectuur die wenselijk is in de omgeving. De Klankbordgroep geeft aan dat een daktuin mogelijk een goed aspect is dat toegevoegd kan worden aan het plan.

Proces

De klankbordgroep geeft aan graag een beter beeld te krijgen van het proces. EvZ legt uit dat er o.b.v. het ontwikkelkader stedenbouwkundige schetsen worden uitgewerkt waarover het gesprek aangegaan wordt met de buurt. De opmerkingen die de buurt geeft worden meegenomen bij het verder uitwerken/aanpassen van de schetsen.

Buurt stelt voor ca. drie werksessies te plannen waarin de klankbordgroep actief meekijkt met het tot stand komen van het ontwerpen van het SP. Om de drie a vier weken een overleg inplannen. EvZ zegt

toe volgend overleg de stedenbouwkundige van de gemeente mee te nemen. EvZ zegt tevens toe de exacte einddatum van het SP te communiceren naar de klankbordgroep, dit zal naar alle waarschijnlijkheid over 2 a 3 maanden zijn.

Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Verdeling sectoren

De klankbordgroep is benieuwd waarom 50% van het aantal woningen voor de sociale sector moet zijn. EvZ verklaart dat in een amendement is bepaalt, het zou een uitwisseling met sociale huur zijn in een ander deel van Haarlem.

MvL voegt hieraan toe dat het ontwikkelen van sociale huur voor een ontwikkelaar verliesgevend is. Samen met de stapeling van gemeentelijke ambities is het moeilijk om een haalbaar plan te realiseren. Echter is het voor VORM wel van belang om relatief snel stappen te nemen.

Verkeersdrukte en parkeren

De klankbordgroep maakt kenbaar dat ze zich zorgen maken over toenemende verkeersdruk, vooral ook met de komst van jonge gezinnen.

MvL geeft aan dat in de toekomstige situatie via de Florestraat een langzaam verkeersroute wordt gerealiseerd. Verder wordt de verkeersafwikkeling op eigen kavel opgelost. Onderzoeken Goudappel Coffeng tonen aan dat de Spaarndamseweg de parkeerdruk die toegevoegd wordt verkeerskundig aan kan. Doordat de in- en uitrit grenst aan de Spaarndamseweg gaat verkeer minder snel wijk in.

Oplossen voor het parkeren wordt verder onderzocht, de opties zijn:

1. Maaiveld
2. Ondergrond
3. Half verdiept

MvL voegt toe dat de verkeersambtenaar van de gemeente ook nadenkt over de toekomstige situatie, bijvoorbeeld op het gebied van vergunningen. VORM past op vele projecten een vorm van deelmobiliteit toe, dit ligt ook op tafel voor Sonneborn. Ook door het dubbelgebruik van parkeerplekken onder werkenden en bewoners stimuleert het beperken van de verkeersdruk en het aantal parkeerplaatsen in de toekomstige woonwijk. Uitgangspunt is dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost en dat de buurt geen last zal ondervinden.

EvZ voegt toe dat morgenavond is een derde informatiesessie over invoeren betaald parkeren. Tijdens de volgende werksessie kan er nader op dit onderwerp worden ingegaan.

Vervolg:

Agenda trekken en stedenbouwkundige vragen volgend overleg met een tekening/schets te komen zodat buurt een beter beeld heeft van waar aan gewerkt wordt.

Suggestie vanuit klankbordgroep voor volgend overleg:

1. Hengelsportvereniging (land in zicht)
2. Koningskerk
3. Het verhalenhuis

6.7 Verslag overleg 5 klankbordgroep



**Gemeente
Haarlem**

Vergaderverslag

Onderwerp	Verslag klankbordgroep buren van Sonneborn
Datum vergadering	8 maart 2022
Locatie	Verhalenhuis Haarlem
Aanwezig	Hugo Rots, Evelien Zeelenberg, Sandra Buisman (gemeente Haarlem), Michiel van Lottringen (Vorm), leden klankbordgroep Sonneborn

Binnengekomen stukken	Wensenlijst klankbordgroep t.b.v. Stedenbouwkundig Programma van Eisen
------------------------------	--

Verslag

Vorm heeft een verslag gestuurd van de vorige bijeenkomst. Monique van Alphen reageert hierop per mail. Het verzoek is om de adressen van de leden van de klankbordgroep te verwijderen uit het verslag.

Stand van zaken

De gemeenteraad heeft de startnotitie vastgesteld op 17 februari. Hierbij zijn moties aangenomen met betrekking tot middeldure woningen en groen. De gemeente kan nu starten met het opstellen van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Het groenbeleidsplan dat nu ter inzage ligt wordt hierin betrokken. Het SPvE gaat ter besluitvorming naar de raad. Gelijktijdig werkt VORM aan een Stedenbouwkundig Plan. De hoofdpz/ontwerpprincipes hiervoor ligt vast in de startnotitie en de vastgestelde ontwikkelvisie.

Wensen klankbordgroep

Voor de klankbordgroep is groen hier belangrijk. Het groen moet zichtbaar zijn en voor de buurt toegankelijk voelen. De gemeente en Vorm begrijpen deze wens, de Indische buurt is een heel versteende buurt. Het is ook een van de ontwikkelprincipes om groen te realiseren. Het is nog niet duidelijk wie de eigenaar wordt van het groen. Indien dit privaat eigendom blijft dan wordt vastgelegd dat het groen toegankelijk blijft.

Tijdens de vergadering is het Stedenbouwkundig Programma van eisen wat de klankbordgroep heeft opgesteld besproken. Hieronder wordt de reactie van de gemeente en VORM samengevat.

Groen

De gemeente en VORM spannen zich in om veel groen te realiseren. Een exact percentage is op dit moment nog niet te geven. In het gemeentelijk beleid zijn eisen vastgelegd ten aanzien van inheemse bomen. Bij voorkeur zo veel mogelijk behalve als er redenen zijn om hiervan af te wijken. De gemeente streeft naar zoveel mogelijk bomen. In het nieuwe groenbeleidsplan is opgenomen dat er vanuit elke woning drie bomen te zien zijn. De gemeente en VORM onderzoeken wat haalbaar is in het project. Voor elke woning drie bomen planten vraagt teveel ruimte aangezien elke boom ongeveer 10 m2 nodig heeft om goed te kunnen groeien. In het SPvE wordt uitgegaan van de principes van natuurinclusief bouwen. Ook is vergroening met geveltuinjes mogelijk. In het beeldkwaliteitsplan kan bijvoorbeeld ook iets opgenomen worden over groene erfafscheidingen. De door de klankbordgroep genoemde soorten zijn niet erg gebruiksvriendelijk geven de collega's van groen aan.



Aansluiten plan op bestaande bebouwing

De klankbordgroep stelt voor om de bestaande woningen te ontsluiten via een gedeelde brandgang/poort. VORM snapt deze wens en doet onderzoek naar de juridische status van de bestaande brandgangen en erfdienstbaarheden. Een achterpad biedt enorme toegevoegde waarde voor de bestaande woningen. Ook financieel. VORM kan hier nog geen toezegging op doen. Het blijft onderwerp van gesprek.

Er is aandacht voor inkijk bij de bestaande woningen. Er kunnen geen garanties gegeven worden dat er helemaal geen inkijk is.

De afstand tussen de woningen is onderdeel van een integrale afweging. De afstanden wisselen in de buurt. De genoemde afstand van 20 meter wordt meegenomen in de afweging. Een zonnestudie wordt in ontwikkelingen standaard meegenomen.

Bij de architectuur wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing. Ook is er aandacht voor de bereikbaarheid voor onderhoud van de bestaande woningen.

Parkeren en mobiliteit

Het grootste deel van het parkeren wordt gerealiseerd in een gebouwde parkeervoorziening. VORM spreekt ook met aanbieders van deelmobiliteit. De openbare parkeerplaatsen blijven in principe gehandhaafd. Mogelijk verdwijnen er wel plekken in verband met de veiligheid of de uitrit van de gebouwde parkeervoorziening. Er wordt rekening gehouden met de verkeersveiligheid, fietsparkeren en bezoekersparkeren.

Gebruik en beleving

VORM en de gemeente onderzoeken of er een meer open gevel gerealiseerd kan worden aan de Spaarndamseweg. Aandachtspunt hierbij is wel de geluid. Het uitgangspunt voor de Floresstraat is een langzaamverkeersverbinding. Mogelijk wel toegankelijk voor nood- en hulpdiensten.

Uitvoering

Vorm legt de aannemer op om nulmetingen uit te voeren voorafgaand aan de start van de werkzaamheden. Het is nog niet bekend hoe de woningen worden gefundeerd. Hiervoor wordt een funderingsadvies gevraagd. In het uitvoeringsplan laat Vorm opnemen hoe om te gaan met trillingen. Er is nog geen besluit genomen over de wijze van verwarmen.

6.8 Verslag overleg 6 klankbordgroep

BLOOM

BLOOM: overleg klankbordgroep

Onderwerp: overleg klankbordgroep Buren van Sonneborn – presentatie stedenbouwkundige concepten

Locatie: Het Verhalenhuis, Van Egmondstraat 7 te Haarlem

Datum: 12-04-2022

Notulist: Mickey Bezemer

Aanwezigen:

Michiel van Lotringen	projectontwikkelaar	VORM
Mickey Bezemer	projectontwikkelaar	VORM
Sandra Buisman	Projectleider	Gemeente Haarlem
Hugo Rots	Stedenbouwkundige	Gemeente Haarlem
Tony van Rooijen	Lid klankbordgroep	Buren van Sonneborn
Monique van Alphen	Lid klankbordgroep	Buren van Sonneborn
Bob Wijtes	Lid klankbordgroep	Buren van Sonneborn
Stefan Bakker	Lid klankbordgroep	Buren van Sonneborn
Daan Root	Lid klankbordgroep	Buren van Sonneborn
Yvonne Mescher	Lid klankbordgroep	Buren van Sonneborn

Binnengekomen stukken:

- Presentatie stedenbouwkundige concepten 12-04-2022

Opening

Het verzoek aan de Buren van Sonneborn het verslag van het overleg op dinsdag 15 februari en dinsdag 8 maart schriftelijk goed te keuren. Mondeling heeft de klankbordgroep wel het verzoek om de adresgegevens van de haar leden voortaan niet meer te benoemen in de verslaglegging.

Ontwerpprincipes

Voor dit overleg met de klankbordgroep staat met name de presentatie van de stedenbouwkundige concepten op de agenda. Namens de gemeente Haarlem is stedenbouwkundige Hugo Rots aanwezig om de basis ontwerpprincipes voor het uiteindelijke stedenbouwkundig plan toe te lichten. De ontwikkelvisie die is geparticipeerd en is vastgesteld door de gemeenteraad is hierin leidend geweest.

Op dit moment is de afdeling stedenbouw van de gemeente Haarlem bezig met het opstellen van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE), parallel hierin is ontwikkelaar VORM de vertaalslag naar een stedenbouwkundige opzet aan het maken. Het SPvE vormt het kader van het vigerend beleid, van groot naar klein worden hierin opgenomen:

1. **Randvoorwaarden:** harde kaders waar niet van afgeweken kan worden, bijvoorbeeld het realiseren van waterberging en 50 procent sociale woningen;
2. **Eisen:** gemeentelijk beleid waar rekening mee gehouden dient te worden bij de verdere planontwikkeling en waar enkel van afgeweken kan worden als er een gegronde reden is en dit middels een onderzoek is aangetoond, bijvoorbeeld de parkeernorm doormiddel van een mobiliteitsplan;
3. **Wensen:** voorkeur vanuit de buurt, bijvoorbeeld het integreren van hoogwaardig openbaar verblijfsgebied.

Het uiteindelijke SPvE bestaat uit een groot scala aan uiteenlopende randvoorwaarden, eisen en wensen. Uiteraard wordt er zoveel mogelijk rekening mee gehouden bij de uitwerking van het Stedenbouwkundig Plan, echter zal het een integraal plan worden waarin een balans gevonden moet worden tussen ambitie en financiële haalbaarheid. Veel studies zijn uitgevoerd en uiteindelijk zijn twee stedenbouwkundige varianten die het best antwoord geven op het SPvE verder uitgewerkt. De twee stedenbouwkundige concepten staan echter nog niet vast, inbreng vanuit de buurt is daarom meer dan welkom en zal vanzelfsprekend worden meegenomen bij het maken van afwegingen.

Stedenbouwkundige concepten

Het tweede deel van de presentatie is verzorgd door Michiel van Lotringen, ontwikkelaar bij VORM. De stedenbouwkundige concepten die in dit deel van de presentatie behandeld worden zijn tot stand gekomen door goed overleg tussen architectenbureau Van Aken en de afdeling stedenbouw van de gemeente Haarlem. Zoals eerder vermeld geven de twee varianten het best antwoord op het SPvE. Een integraal ontwerp waarin onder meer rekening is gehouden met:

1. Het bergen van het oppervlakte water middels een waterberging;
2. Het onderbrengen van 50% sociale woningen en een deel middeldure woningen;
3. Het oplossen van de parkeerbehoefte op eigen terrein met als uitgangspunt de geldende parkeernorm;
4. Het toevoegen van hoogwaardig openbaar groen voor zowel de bestaande buurt als de toekomstige bewoners van BLOOM.

De meer gedetailleerde specificaties van de twee varianten zijn terug te vinden in de bijlage die aan de aanwezigen is verstrekt voorafgaand aan de presentatie.

Aangezien er van grof naar fijn gewerkt wordt zullen een aantal aspecten die de buurt belangrijk vindt in een later stadium van het proces aan de orde komen, voorbeelden hiervan zijn de brandgang achter de tuinen en de concrete inrichting van het openbaar groen. Voor laatstgenoemde zal de buurt samen met een landschapsarchitect actief invulling kunnen geven aan de inrichting van de openbare ruimte in het plangebied. Uitdagingen voor de samenwerking met de landschapsarchitect zijn voor variant één de ruimte tussen de grondgebonden woningen en de wand van het gebouw parkeren. Voor variant twee is de uitdaging het integreren van een aantrekkelijke opgang naar dek waar het algemene stadspark gerealiseerd zal gaan worden. De vrijheid waarmee buurt en landschapsarchitect de openbare ruimte vorm mogen geven is afhankelijk van de toekomstige eigendomssituatie. In relatie tot de waterberging spreekt het Waterschap de voorkeur uit het beheer van de openbare ruimte bij de gemeente onder te brengen, wat kan betekenen dat de ruimte ingericht dient te worden volgens de geldende HIOR (Handboek Inrichting van de Openbare Ruimte). Gemeente en Vorm zijn voornemens hier binnen korte termijn duidelijkheid over te hebben.

Aan de hand van de twee varianten is een uitwisselbare maquette gemaakt door architect Van Aken, hierdoor zijn beide varianten in de bestaande omgeving te passen en is beter inzichtelijk wat de varianten voor invloed hebben ten overstaande van de al bestaande bebouwing. De maquette dient ter verduidelijking van de plaatjes in de presentatie. Hieronder volgt een korte beschrijving van de varianten:

- **Variant 1:** betreft 153 woningen, 92 parkeerplaatsen voor auto's in een parkeergarage en het openbaar groen voornamelijk op het parkeerdek.
- **Variant 2:** betreft 143 woningen, 149 parkeerplaatsen voor auto's in een parkeergarage en het openbaar groen deels op het parkeerdek en deels in volle grond.

Proces/Planning

Hoewel de klankbordgroep aangeeft te kunnen zien dat er wat met de door hun gemaakte opmerkingen gedaan is bestaat er de angst dat er te weinig invloed uitgeoefend kan worden op het plan, vandaar de wens inzichtelijk te maken wat er nog gewijzigd kan worden.

Hier opvolgend is door stedenbouw en VORM uitgelegd dat bepaalde zaken al vaststaan, bijvoorbeeld de geparticipeerde ontwikkelvisie en de fungerende randvoorwaarden/eisen uit gemeentelijk of landelijk beleid. Met dit als uitgangspunt en door daarnaast zoveel mogelijk gehoor te geven aan de wensen uit de buurt zijn twee financieel haalbare stedenbouwkundige concepten uitgewerkt om vervolgens gepresenteerd te worden aan de klankbordgroep. Aangezien het een redelijk ingewikkelde puzzel is geworden door de opstapeling van kaders en doordat de bouwmassa's grotendeels al vaststaan in de ontwikkelvisie is er niet op elk aspect van het plan nog invloed uit te oefenen vanuit de buurt. Wel kan er serieus gekeken worden naar voorstellen van de klankbordgroep, bijvoorbeeld op het gebied van kleine verschuivingen in de stedenbouwkundige massa's en de integratie van groen. Wat groen betreft noemt de klankbordgroep de volgende aandachtspunten voor de verdere uitwerking van het plan:

1. Bijna alle openbare toegang tot de woningen is nu groen getekend, maar dat zal in de verder uitwerking niet zo blijven. Daarmee is dit een optimistische weergave van de feitelijke oppervlakten openbaar groen.
2. Het groen bevindt zich op een parkeerdek. Door de klimaatverandering zullen extreem warme periodes vaker voorkomen. Het groen op een parkeerdek kan slechter tegen deze hitte dan planten in de volle grond. Daarbij is het onderhoud en herstel veel kostbaarder.

VORM geeft als reactie hierop aan dat er bij de engineering van het dek boven de parkeervoorziening rekening wordt gehouden dat het groen / de beplanting aanslaat en dat er bomen op gepland kunnen worden ter plaatse van de kolommen. De uiteindelijke vormgeving van het openbaar gebied zal in samenspraak met buurtbewoners vormgegeven worden door een landschapsarchitect.

WVTTK

- In de anterieure overeenkomst wordt opgenomen dat al het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Indien er gereguleerd parkeren wordt ingevoerd in de Indische buurt kunnen toekomstige bewoners van het plangebied geen parkeervergunning aanvragen;
- De klankbordgroep concludeert dat er een toename is van het bouwvolume ten opzichte van eerdere studies met IKC.
- Op de vraag van de klankbordgroep of de Gemeente Haarlem grond kan aankopen binnen het plangebied om (meer) openbaar groen te realiseren wordt geantwoord dat hier ten eerste geen financiële middelen voor beschikbaar zijn en ten tweede dat dit niet wenselijk is aangezien dit aangemerkt kan worden als een vorm van staatssteun aan de ontwikkelaar.

Vervolg

Met de klankbordgroep is afgesproken dat zij gezamenlijk een schriftelijke reactie opstellen o.b.v. de twee stedenbouwkundige varianten. In deze reactie zullen zij aangeven welke aspecten meer aandacht zouden moeten krijgen. Afgesproken is dat de Buren van Sonneborn op uiterlijk vrijdag 29 april met een reactie komen.

Naar aanleiding van opmerkingen gaat VORM met architect en stedenbouw in overleg om te kijken waar wijzigingen mogelijk zijn, waarna dit tijdens het overleg van dinsdag 10 mei wordt besproken met de klankbordgroep.

Procesmatige vervolgstappen zijn:

- Opstellen en vaststellen SPvE (Stedenbouwkundig Programma van Eisen);
- Opstellen en vaststellen SP (Stedenbouwkundig Plan) en BKP (Beeldkwaliteitsplan);
- Opstellen en vaststellen bestemmingsplan;
- Aanvragen omgevingsvergunning.

Volgend overleg: dinsdag 10 mei om 19:00, locatie staat nog niet vast.

6.9 Verslag overleg 7 klankbordgroep

BLOOM

BLOOM: overleg klankbordgroep

Onderwerp: overleg klankbordgroep Buren van Sonneborn – presentatie stedenbouwkundige concepten

Locatie: Het Verhalenhuis, Van Egmondstraat 7 te Haarlem

Datum: 10-05-2022

Notulist: Mickey Bezemer

Aanwezigen:

Michiel van Lotringen	Projectontwikkelaar	VORM
Mickey Bezemer	Projectontwikkelaar	VORM
Sandra Buisman	Projectleider	Gemeente Haarlem
Hugo Rots	Stedenbouwkundige	Gemeente Haarlem
Eelco de With	Stedenbouwkundige	Gemeente Haarlem
Bob Wijtes	Lid klankbordgroep	Buren van Sonneborn
Nils Roovers	Lid klankbordgroep	Buren van Sonneborn
Daan Root	Lid klankbordgroep	Buren van Sonneborn
Yvonne Mescher	Lid klankbordgroep	Buren van Sonneborn
Monique van Alphen	Lid klankbordgroep	Buren van Sonneborn
Camille Guitton	Lid klankbordgroep	Buren van Sonneborn

Binnengekomen stukken:

- | | |
|---|------------|
| • Reactie klankbordgroep stedenbouwkundig concept | 25-04-2022 |
| • Stedenbouwkundig concept | 05-05-2022 |

Opening

Vanuit de gemeente en VORM nogmaals het verzoek aan de Buren van Sonneborn het verslag van het overleg op dinsdag 15 februari, dinsdag 8 maart en dinsdag 12 april via mail goed te keuren of met aanvullingen/opmerkingen te komen.

Verzoek vanuit klankbordgroep om notulen minder in verhaalvorm te schrijven en meer puntsgewijs.

Wensenlijst

De klankbordgroep heeft een lijst met opmerkingen aangeleverd waarin de plus- en minpunten van de twee voorgelegde varianten worden benoemt. In de wensenlijst wordt niet specifiek een voorkeur uitgesproken voor variant 1 of 2.

Stedenbouwkundige massa's

Op basis van de input uit de wensenlijst is door architectenbureau Van Aken en de stedenbouwkundigen van de gemeente Haarlem onderzocht welke suggesties meegenomen kunnen worden in een nieuwe versie van het stedenbouwkundig concept. Tijdens het overleg zijn onderstaande ontwerpkeuzes besproken:

1. Poortwoning Floresstraat:

Suggestie van de buurt om de ingetekende poortwoning weg te halen en een aantrekkelijke ontsluiting vanaf de Floresstraat te creëren is overgenomen in het huidige plan. I.p.v. de poortwoning zijn er drie patiowoningen ingetekend om sociale controle in dit deel van het plangebied te waarborgen.

De klankbordgroep vraagt zich af of de patiowoningen niet te dicht op de bestaande bebouwing zullen gaan staan en refereert naar het ontwikkelkader dat voorschrijft dat er 16 meter tussen de achtergevel van de bestaande en toekomstige bebouwing moet zitten. Daarnaast het verzoek om dit te vergroten naar 20 meter.

- Reactie ontwikkelaar: Er is rekening gehouden met de kaders en de patiowoningen zullen daarnaast max. een a twee lagen hoog zijn. De minimale afstand van 16 meter blijft het

uitgangspunt, op verschillende locaties is de afstand groter. Daarnaast is de beschikbare ruimte al erg schaars door de stapeling van ambities.

- Aanvulling stedenbouwkundigen: De 16 meter wordt benoemd in de gebiedsvisie Spaarndamseweg uit 2008. Het gaat hierbij echter om nieuwbouwhoogten in drie lagen tot maximaal 10 meter. Indien er sprake is van lagere bebouwing; in dit geval 1 tot deels twee lagen kan hier gemotiveerd van afgeweken worden.

2. Aansluiting hoek Floresstraat:

De hoek waar de Spaarndamseweg kruist met de Florrestraat is de bebouwing verlaagd naar 3 bouwlagen om de buurtbewoners op het gebied van privacy en bezonning tegemoet te komen. Daarnaast is om dezelfde redenen het hoogbouwelement van 10 bouwlagen meer centraal in de stedenbouwkundige wand komen te liggen. Door het verschuiven van de toren en de keuze voor een groter groen dek is de open doorgang richting de Spaarndamseweg komen te vervallen, deze is veranderd naar een onderdoorgang.

Klankbordgroep geeft aan blij te zijn met de lagere bebouwing en het verschuiven van de toren, maar minder blij te zijn met het verdwijnen van de open doorgang richting het Spaarne. Punt van vrees is dat de onderdoorgang minder uitnodigend zal zijn en hangjongeren aantrekt.

- Reactie ontwikkelaar: Om de ambities in dit project te verwezenlijken is er een bepaalde massa noodzakelijk. Vandaar dat massa die is weggehaald aan de kant van de Floresstraat voor een deel gecompenseerd is met het doortrekken van de stedelijke wand over de doorgang richting het Spaarne. Daarnaast is het doortrekken van de stedelijke wand ook op stedenbouwkundig vlak een betere oplossing, aldus afdeling Stedenbouw. De doorgang zal aantrekkelijk gemaakt worden middels architectuur.
- Aanvulling stedenbouwkundigen: Als de toren verplaatst wordt dient de stedenbouwkundige wand doorgetrokken te worden om de stedenbouwkundige opzet te handhaven.

3. Minder dure woningen:

Op het verzoek van de klankbordgroep om het aantal vrije sector woningen verder terug te dringen wordt door ontwikkelaar geantwoord dat er in het huidige plan al 50% sociale huur en ca. 15 middeldure appartementen gerealiseerd worden. Om de stapeling van ambities te betalen moeten er ook opbrengsten gegenereerd worden.

De klankbordgroep zou graag zien dat er dan meer kleinere woningen gebouwd worden zodat deze financieel toegankelijker zijn dan grotere woningen, bijvoorbeeld twee woningen van drie ton i.p.v. één woning van zes ton.

- Reactie ontwikkelaar: De toename van woningen zal ertoe leiden dat er ook meer auto parkeerplaatsen en fietsenstallingen gerealiseerd moeten worden. In de huidige stedenbouwkundige opzet is dit niet wenselijk gebleken.

4. Aantrekkelijke stedelijke wand:

De zorg van de klankbordgroep dat de stedelijke wand langs de Spaarndamseweg eentonig en daardoor saai en onaantrekkelijk zal worden is niet nodig lichten de aanwezige stedenbouwkundigen toe. Door verspringingen in de gevellijnen en door te variëren in architectuur kunnen de getekende stedenbouwkundige massa's aantrekkelijk vormgegeven worden. Verder zullen ook de verschillende typologieën bijdragen aan een divers gevelbeeld. De architectonische denkrichting wordt vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan.

De klankbordgroep vindt de getekende massa's vrij koud en heeft behoefte aan meer architectonische invulling zodat men zich beter voor kan stellen hoe de uiteindelijke bebouwing aan zal gaan voelen.

- Reactie ontwikkelaar: Aangezien op dit moment enkel de contouren van mogelijk toekomstige bebouwing worden bepaald zal architectonische uitwerking in een volgende fase aan de orde komen. Wel zal de architectonische denkrichting in combinatie met referenties worden vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan.

5. Bezonning, geluid en wind:

De invloed van de toekomstige bebouwing op bezonning en geluids- en windhinder is een zorg bij omwonenden geeft de klankbordgroep aan. De vraag of de gevolgen op deze aspecten inzichtelijk zijn.

- Reactie ontwikkelaar: Voor het nieuwe bestemmingsplan zal o.b.v. dit stedenbouwkundig concept onderzoek gedaan worden naar bezonning, en geluids- en windhinder. Naast een onderzoek naar bezonning kan de architect ook een studie maken van de bezonning, VORM zal zorg dragen dat architect dit bij de buurtbijeenkomst gereed heeft.

6. Dakopbouw grond gebonden woningen:

Buurt vreest dat toekomstige bewoners mogelijk een opbouw realiseren waardoor de woningen hoger worden dan nu is opgenomen in het concept-ontwerp. Vorm geeft aan dat in het bestemmingsplan een maximaal toegestane bouwhoogte/goothoogte wordt opgenomen waardoor hoger bouwen niet is toegestaan. In het bestemmingsplan is het stedenbouwkundig plan juridische vastgelegd.

Openbaar groen

7. Voortuinen:

De grondgebonden woningen en dekwoningen hebben geen voortuin om zoveel mogelijk openbaar groen te realiseren en voldoende ruimte in te kunnen zetten voor de berging van water conform de eisen van het waterschap Rijnland. Zogeheten Delftse stoepjes en/of plantenbakken zullen wel aan de voorzijde van woningen gerealiseerd worden om bewoners enig privacy te bieden en te voorkomen dat bewoners gordijnen sluiten om inkijk te voorkomen.

De klankbordgroep heeft het verzoek hierin verder te gaan en ook geen Delftse stoepjes of plantenbakken te realiseren om het openbaar groen zo maximaal mogelijk te maken.

- Reactie ontwikkelaar: Naast het argument van privacy bevordert een dergelijke toevoeging ook de levendigheid aan de straatkant en voorkomt dat er een ratjetoe van spullen (loungesets etc.) voor de woningen wordt neergezet. Verder is een groene openbare ruimte een belangrijk aspect binnen de planontwikkeling. Vandaar dat het toekomstige beleid m.b.t. de 3/30/300-regel al wordt toegepast en inhoudt dat:
 - I. Elke woning zicht heeft op minstens 3 bomen;
 - II. Minimaal 30 procent van het kaveloppervlak wordt ingericht met openbaar groen;
 - III. Er een park gerealiseerd wordt op maximaal 300 meter loopafstand voor elke woning in het plangebied.

Tot slot voegt klankbordgroep als reactie toe dat ze niet betwisten dat er aan de 3/30/300-regel voldaan wordt alleen dat ze ervoor willen waken dat het percentage afneemt door dergelijke toepassingen als een Delfts stoepje. Ook zien zij liever een hoger percentage openbaar groen dan de minimale 30%.

8. Inrichting openbare ruimte:

Uitgangspunt is dat buurtbewoners zoveel als mogelijk in kunnen brengen bij de inrichting van het openbaar groen op het dek. Voor het beheer van de waterberging ziet het Waterschap graag dat de gemeente het beheer van het openbaar groen op zich neemt, echter zou dit wel gevolgen hebben voor de vrijheid waarin het dek ingericht kan worden aangezien er dan rekening gehouden moet worden met het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR).

Klankbordgroep geeft aan zoveel mogelijk openbaar groen terug te willen zien in het plan en te voorkomen dat er fietsen geplaatst gaan worden.

- Reactie ontwikkelaar: 100 procent voorkomen dat bewoners of bezoekers fietsen in de openbare ruimte plaatsen is niet mogelijk, wel kan er zorg gedragen worden dat parkeermogelijkheden zoveel mogelijk inpandig worden ondergebracht.

9. Toegankelijkheid openbaar dek:

Aangezien veel van het openbaar groen op het dek boven de parkeervoorziening komt is de toegankelijkheid een belangrijk onderwerp voor de klankbordgroep. Het verzoek om meer duidelijkheid te geven over het hoogteverschil tussen het dek en het trottoir van de

Spaarndamseweg. Hoe steil de toekomstige trap wordt heeft invloed op de toegankelijkheid en leefbaarheid, aldus de klankbordgroep.

- **Reactie ontwikkelaar:** De trappen gaan een belangrijk aspect vormen bij de verdere uitwerking van het plan. Op dit moment is opdracht gegeven aan een civieltechnisch bureau om de peilhoogtes en nutsvoorzieningen in kaart te brengen. Daarnaast zullen de stedenbouwkundige massa's van grof naar fijn uitgewerkt worden tot een architectonisch ontwerp en inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Dit en nog vele andere aspecten kunnen invloed hebben op de precieze hoogteverschillen, kortom is dit iets voor latere uitwerking. Echter is de toegankelijkheid een belangrijk onderwerp voor de gemeente en ontwikkelaar.

Mobiliteit

10. Parkeren:

Aan de hand van de twee stedenbouwkundige varianten, die tijdens het vorige overleg op dinsdag 12 april zijn gepresenteerd, is de parkeeroplossing uit variant 2 als uitgangspunt gekozen. Met ca. 149 parkeerplaatsen biedt het parkeergebouw op maaiveldniveau voldoende capaciteit en daarmee comfort om te kunnen voldoen aan de parkeernorm en ruimte beschikbaar te stellen voor zaken als een fietsenstalling en ondergrondse afvalcontainers. Daarnaast zullen er parkeerplaatsen ten koste gaan van extra constructieve elementen t.b.v. het daar bovengelegen stadspark.

Al de parkeergelegenheid wordt op eigen terrein en uit het zicht ondergebracht in het parkeergebouw. Auto's rijden vanaf de Spaarndamseweg vrijwel direct het parkeergebouw in om zoveel mogelijk ruimte in te richten als openbaar groen.

WVTTK

11. Vluchtelingen terrein:

In samenwerking met de gemeente Haarlem wordt de mogelijkheid onderzocht het terrein beschikbaar te stellen voor de opvang van Vluchtelingen. De tijdelijke invulling wordt nader uitgewerkt en meer informatie volgt vanuit de gemeente.

12. Buurtbijeenkomst:

Dinsdag 21 juni zal het concept stedenbouwkundig plan middels een buurtbijeenkomst gepresenteerd worden aan omwonenden van het plangebied. De genodigden ontvangen ca. twee weken voorafgaand aan de bijeenkomst een uitnodiging. Als locatie is de grote (kerk)zaal van het Verhalenhuis gereserveerd.

13. Vervolg:

Klankbordgroep geeft aan minimaal 3 weken de tijd nodig te hebben om een eerste reactie op het stedenbouwkundig concept te formuleren. Tegen eind mei kunnen VORM en de gemeente Haarlem een reactie verwachten, aldus de klankbordgroep.

Aan de hand van al de input uit de klankbordgroep wordt de buurtbijeenkomst voorbereidt. Er is daarom ook geen vervolgspraak ingepland.

BLOOM: overleg Haarlemse Bomenwachters

Onderwerp: notitie overleg Haarlemse Bomenwachters
Locatie: Stadskantoor Zijlpoort, Haarlem
Datum: 21-04-2022
Notulist: Mickey Bezemer

Aanwezigen:

Michiel van Lotringen	Projectontwikkelaar	VORM
Mickey Bezemer	Projectontwikkelaar	VORM
Sandra Buisman	Projectleider	Gemeente Haarlem
Hilde Prins	Vertegenwoordiger	Haarlemse Bomenwachters
Daphne Huisse	Vertegenwoordiger	Haarlemse Bomenwachters

Binnengekomen stukken:

- Presentatie stedenbouwkundige concepten 12-04-2022

Achtergrond

De Haarlemse Bomenwachter zijn door de klankbordgroep geïnformeerd over de planvorming waarna eerstgenoemde partij contact met VORM opnam om enkele aandachtspunten op het gebied van groen en duurzaamheid kenbaar te maken, waaronder hittestress en watercompensatie. Aangezien de aandachtspunten al een belangrijk onderdeel vormen van de planvorming heeft VORM de Haarlemse Bomenwachters uitgenodigd voor een kennismaking om hen hierover te informeren en de gelegenheid te bieden een adviserende rol in te nemen.

Toelichting plan en proces

VORM ligt de twee stedenbouwkundige concepten toe die gepresenteerd zijn aan de klankbordgroep. Kern van de toelichting is dat VORM als ontwikkelaar te maken heeft met een stapeling van ambitieus en hierdoor een integrale afweging moet maken om zoveel mogelijk kwaliteit te genereren in het plangebied. Mede dankzij deze ambities wordt er aan veel van de genoemde aandachtspunten van de Haarlemse Bomenwachters voldaan, denk bijvoorbeeld aan het verminderen van hittestress door het integreren van o.a. hoogwaardig groen en het compenseren van overtollig regenwater middels een waterberging. Voor alle voorzieningen geldt dat alles wordt opgelost op eigen kavel. De consequentie van een integraal plan is dat nooit alle stakeholders voor de volle honderd procent tevreden zullen zijn, keuzes maken is noodzakelijk om de voortgang van de planvorming te continueren. Immers kunnen niet alle problemen van de Indische buurt in dit plan worden opgelost.

Desondanks zal groen en duurzaamheid een zeer belangrijk onderdeel zijn van de planvorming. Zo zijn o.a. voortuinen vervangen door Delftse stoepjes of plantenbakken om extra ruimte beschikbaar te kunnen stellen voor een zo groot mogelijke openbare ruimte. Vervolgens zal de openbare ruimte in samenspraak met de omgeving ingericht worden met hoogwaardig groen. Uitgangspunt is dat het plan minimaal voldoet aan de 3-30-300-regel die naar alle waarschijnlijkheid onderdeel uit zal gaan maken van het toekomstig beleid van de gemeente Haarlem.

Aandachtspunten Bomenwachters

De volgende aandachtspunten zijn tijdens het overleg genoemd:

1. **Startnotie:** De Bomenwachters geven aan dat de groen paragraaf is geschreven door een ecooloog en dat dit ertoe heeft geleid dat er onvoldoende aandacht is voor de groenbeleving van de mensen. Ecologie is er namelijk niet in het plangebied. In het algemeen belichten de vraagstukken in de startnotie onvoldoende het belang van meer groen in de Indische buurt, aldus de Bomenwachters;
2. **Waterberging:** Om de stapeling van ambities terug te dringen en zodoende een groter aandeel beschikbaar te stellen voor groen en duurzaamheid stellen de bomenwachters voor om met de gemeente en het waterschap te onderzoeken of een waterberging op een externe locatie ondergebracht kan worden;



3. **Privé groen:** Het aandeel aan privétuinen is volgens de Bomenwachters te groot en zal ertoe leiden dat bewoners de tuinen volleggen met stenen i.p.v. groen. Een verkleining van de privétuinen en het vergroten van de openbare ruimte is wenselijk, aldus de Bomenwachters.

6.11 Wensenlijst klankbordgroep

Stedenbouwkundig Programma van Eisen Sonneborn ontwikkeling

Voor de nadere uitwerking van de Sonneborn ontwikkeling geven wij als Buren van Sonneborn de volgende punten mee voor nadere uitwerking en op te nemen in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen welke de gemeente opstelt.

Uitgangspunt blijven de kaders uit de Ontwikkelvisie Spaarndamseweg aangezien deze middels participatie is vastgesteld. De 'ontwerpprincipes' zoals deze bij de startnotitie zijn bijgevoegd is een van de mogelijke vertalingen van de eisen maar niet hetgeen vast staat.

1. Groen

Met de ontwikkeling van het Sonnebornterrein kan een belangrijke bijdrage worden geleverd aan de vergroening van de wijk.

- Minimale openbaar groen / groene verblijfsruimte invulling is 50 % (circa 6.000 m²) van de totale oppervlakte. Geveltuinen en daktuinen niet meegerekend aangezien dit geen verblijfsruimte betreft.
- Ten behoeve van de diversiteit zal er inheemse beplanting worden gebruikt welke aansluiten bij de van nature in de regio voorkomende flora en fauna.
- Er worden minimaal 3 bomen per nieuw te bouwen woning gepland.
- Minimaal 10 % van de gevel van de grondgebonden woningen is groen door begroeiing met klimplanten of andersoortige gevelbeplanting.
- Tuinen worden voorzien van een groene erfscheiding, dit kunnen bijvoorbeeld strak gesnoeide meidoorn- en ligusterheggen zijn maar ook met klimop, klimrozen of andere klimplanten volledig (80%) bedekte schuttingen.
- De hoogbouw wordt voorzien van 'verticale tuinen'. Deze geven de buurt een groene uitstraling en hebben ook een functie bij de afvoer van hemelwater.

2. Aansluiten plan op bestaande bebouwing

Door de ontwikkeling van Sonneborn op verschillende punten aan te laten sluiten op de bestaande bebouwing, wordt het plan geïntegreerd in de gehele wijk en draagt het bij aan de leefbaarheid voor de zittende en nieuwe bewoners. Wij denken daarbij concreet aan de volgende zaken:

- Ontsluit de achtertuinen van woonhuizen aan de Floresstraat 89 tot en met 111 en aan de Molukkenstraat 22 tot en met 52 door een gedeelde brandgang / poort.
- Voorkom dat de nieuwe bebouwing zorgt voor inkijk in bestaande woningen.
- Zorg ervoor dat de afstand tussen de achtergevels van de nieuwe en de bestaande woningen minimaal 16 meter is. Dit is eerder het uitgangspunt geweest voor de ontwikkeling.
- Maak middels een bezonningsstudie inzichtelijk wat de impact van het ontwerp is voor licht inval bij bestaande bebouwing. Hoe kleiner de impact, hoe minder de overlast voor de zittende bewoners. Dit creëert draagvlak en voorkomt weerstand.
- Richt de daken van de woonhuizen dusdanig in dat er door bewoners in een latere periode niet een extra bouwlaag aan toegevoegd kan worden waarmee hoger dan 9 meter gebouwd wordt. Indien dit niet gedaan wordt, dan kan na een bestemmingsplan wijziging een opbouw mogelijk zijn.
- Laat de nieuwe woningen qua architectuur aansluiten bij de stijl van de omliggende bebouwing.
- Houd rekening met de aansluiting van de nieuwbouw op het dakoverstek van de huidige woningen aan de Spaarndamseweg. Er dient voldoende ruimte te zijn voor een steiger t.b.v. onderhoud.
- De nieuwbouw welke aansluit op de bestaande bebouwing aan de Spaarndamseweg mag met voor- en achtergevel tot 30 meter vanaf bestaande bebouwing niet uitsteken ten opzichte van de huidige bebouwing.

3. Parkeren & mobiliteit

De parkeerdruk in de wijk is erg hoog. Dat komt door het beperkt aantal parkeerplaatsen (veel obstakels zoals lantaarnpalen en bomen), de extra drukte van Denksportcentrum Het Spaerne aan de Spaarndamseweg 416 en de donderdagmarkt in de Floresstraat waardoor er nog minder parkeermogelijkheden beschikbaar zijn. Het plan voor het Sonnebornterrein zou deze parkeerproblemen niet moeten verergeren en waar mogelijk zou het fantastisch zijn als het plan de druk op de omliggende wijken zelfs zou kunnen verminderen. Onze ideeën:

- Zorg ervoor dat parkeren plaatsvindt uit het zicht, verdiept of halfverdiept in een gebouwde parkeervoorziening, inclusief het bezoekersparkeren.
- Parkeren op maaiveld is niet acceptabel, deze ruimte dient ten behoeve van groen te worden ingericht.
- Handhaaf het huidige aantal parkeerplaatsen langs de Spaarndamseweg. Deze plekken worden nu al veelvuldig gebruikt door de bewoners van de Spaarndamseweg en de wijk als geheel (bijvoorbeeld op donderdag als er markt is). Het is natuurlijk niet wenselijk dat dit zich verplaatst naar het Sonnebornterrein.
- De afwikkeling van het verkeer op de Spaarndamseweg dient veilig te gebeuren. Hierbij dient tevens rekening gehouden te worden met de afwikkelcapaciteit van de bruggen (welke nu al onvoldoende is in de spits).
- Verkeersafwikkeling plan dient voorgang te geven aan voetgangers en fietsers ten opzichte van auto's zoals in het Mobiliteitsbeleid is beschreven. De inrichting dient hierop passend te worden ontworpen.

4. Gebruik en beleving

- De plint dient geen aaneengesloten hoge gevel te zijn (zoals bij De Pionier het geval).
- Zorg ervoor dat de geluidsbelasting als gevolg van middenhoogbouw voor de bestaande bebouwing onder de norm blijft.
- De ontwikkelvisie Spaarndamseweg spreekt van het versterken van de verbinding tussen de buurten en het Spaarne. Zorg voor een open en vanaf de doorgaande weg zichtbare connectie met het verblijfsgebied.
- De doorgang bij de Floresstraat mag niet voor gemotoriseerd verkeer gebruikt worden.

5. Uitvoering

De ondergrond op het Sonneborn terrein en aangrenzend is zettingsgevoelig. De huizen aan de Obistraat staan op houtenpalen met betonkop, de huizen aan de Molukkenstraat en Floresstraat zijn op staal gefundeerd. We willen natuurlijk voorkomen dat tijdens of na de bouw problemen ontstaan.

- Voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden dienen nulmetingen uitgevoerd te worden in verband met voorziene trillingen en werkzaamheden welke schade kunnen veroorzaken. Deze dient tevens aan de bewoners ter beschikking te worden gesteld.
- Na afloop wordt er wederom een opname bij woonhuizen gemaakt welke tevens aan bewoners ter beschikking worden gesteld.
- Tijdens de uitvoering worden trilling meters op kritische plekken continu gemonitord zodat tijdig kan worden bijgestuurd en schades voorkomen kunnen worden.
- De uitvoering dient zoveel mogelijk trillingvrij te worden uitgevoerd.

6.12 Presentatie stedenbouwkundige concepten

Dia 1:

BLOOM
12 april 2022



STEDENBOUWKUNDIGE CONCEPTEN

VAN AKEN
CONCEPTS | ARCHITECTURE | ENGINEERING

 **Gemeente Haarlem**

VORM

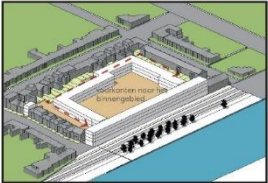
Dia 2:

1. uitgangspunten startnotitie

1. Stedelijke wand



2. Aanhelen achterkanten



3. middelhoog accent markeert Floresstraat



4. verblijfsruimte centraal in het gebied



Dia 3:

2. scenario's startnotitie

Optimalisatie groen en water



Kosten: € 6 mln (excl. parkeergarage)

Optimalisatie bebouwing



Geen toevoeging groen
- in strijd met wens omwonenden
- in strijd met motie

Optimale mix



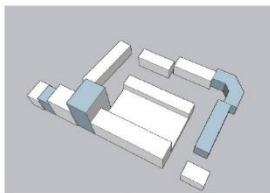
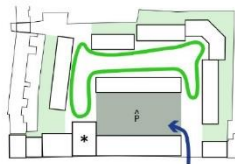
Fiancieel haalbaar plan, maar met openbare ruimte voor de buurt



Dia 4:

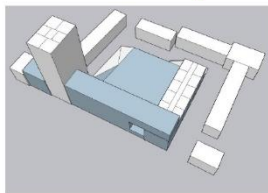
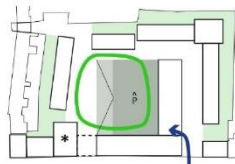
3. Studie modellen openbare ruimte

Model woonerf



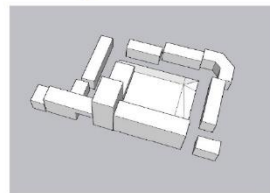
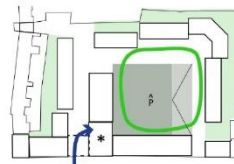
- Openbare ruimte vooral voor nieuwe bewoners

Model extravert plein



- Grote openbare ruimte
- Ligt aan route door gebied
- Uitnodigend voor burens

Model introvert plein



- Grote openbare ruimte
- Ligt aan route door gebied
- Uitnodigend voor burens

Maar 'verstoppt' en slechte ontsluiting



Dia 5:



Dia 6:



Dia 7:



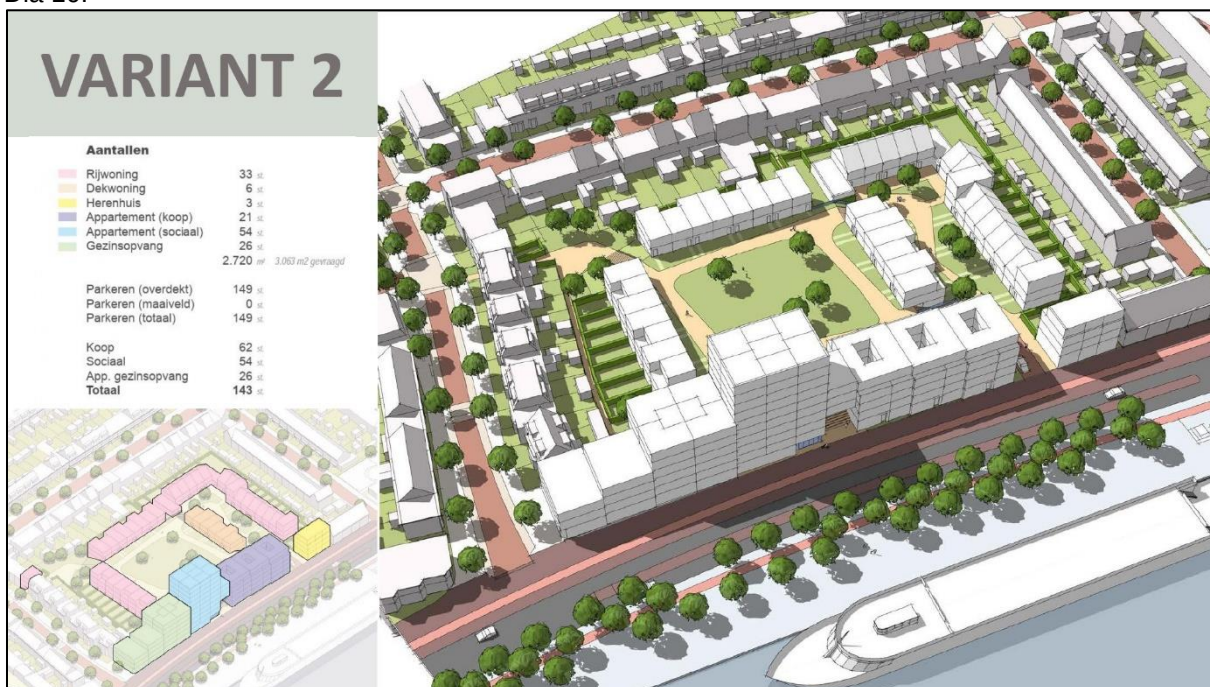
Dia 8:



Dia 9:



Dia 10:



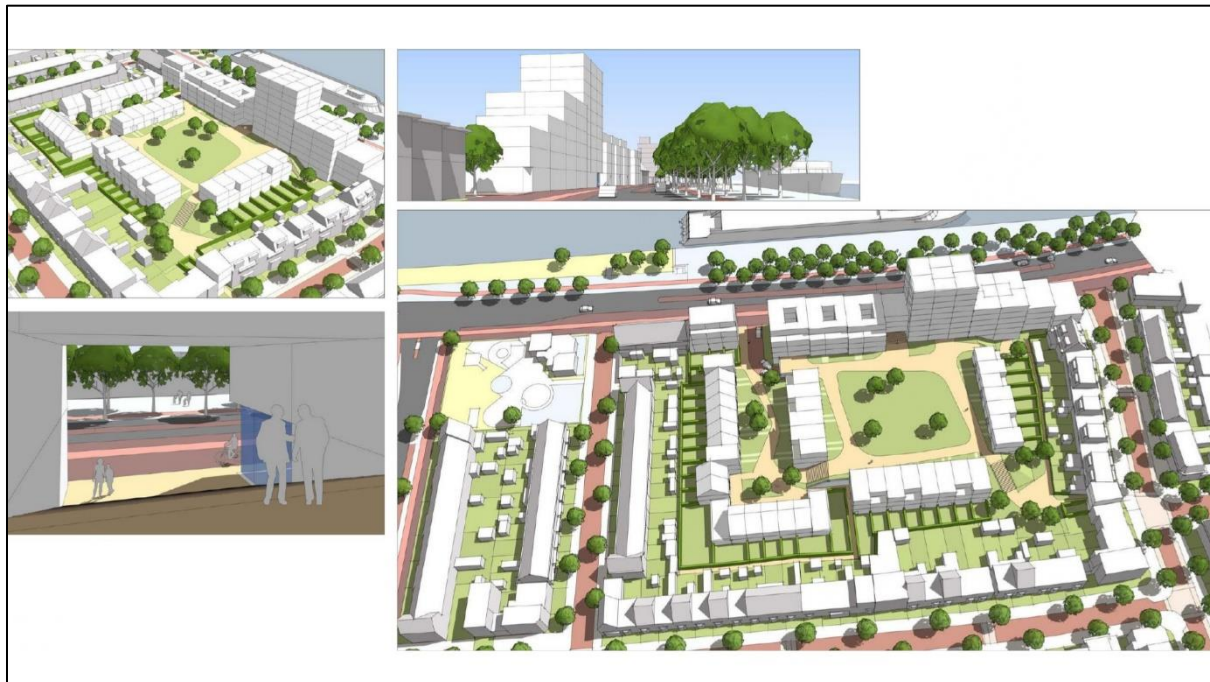
Dia 11:



Dia 12:



Dia 13:



Dia 14:



Dia 15:



Dia 16:



BLOOM

Dank voor uw aandacht

VAN AKEN
CONCEPTS | ARCHITECTURE | ENGINEERING

 **Gemeente Haarlem**

 **VORM**

25-04-2022

Reactie Buren van Sonneborn op 'Stedenbouwkundige concepten Sonnebornterrein

Dank voor het delen van de twee varianten. Bij deze puntsgewijs onze reactie, vragen en suggesties.

- Er is geen invulling gegeven aan onze wens voor minimaal 50% openbaar groen / verblijfsgroen (circa 6.000 m²). Dit punt blijft voor ons belangrijk aangezien er in deze wijk geen verblijfsgroen aanwezig is van 5.000 m² of meer.
- Het dient hoogwaardig openbaar verblijfsgroen te zijn (zie Ontwikkelvisie Spaarndamseweg). Door een binnentuin op een parkeerdek en een autovrije toegangsweg bij elkaar op te tellen die niet aan elkaar grenzen, is het te realiseren openbaar groen versnipperd en wordt het niet als één groene verblijfsplek ervaren.
- We gaan ervanuit dat er in de plannen géén voortuinen gerealiseerd gaan worden (waren niet ingetekend), anders zal dit ten koste gaan van de beschikbare ruimte voor openbaar groen.
- Een zorg is dat het openbaar groen wordt ervaren als het verlengde van de woningen en niet uitnodigend is voor overige bewoners in de wijk. In variant 1 is daar beter invulling aan gegeven dan in Variant 2. Dat in Variant 1 vanuit de Spaarndamseweg het openbaar groen gezien kan worden is een groot pluspunt. Het heeft een logische looproute voor langzaam verkeer.
- In Variant 2 is overduidelijk meer parkeergelegenheid ingetekend én zijn er ook iets minder woningen ingetekend. Kortom: de woning/parkeerverhouding is daar een stuk gunstiger. Dit is wat ons betreft een groot voordeel van Variant 2.
- In Variant 2 vind is er een tunneltje onder de gebouwen bedacht die de Spaarndamse weg met het binnenterrein verbind. Dit is wel een risico op hangjongeren en verminderde sociale veiligheid. Wat dat betreft verbind de doorgang uit variant 1 de buurt meer met het Spaarne, iets wat ook een ambitie uit de ontwikkelvisie is.
- De langzaam verkeer toegang naar het groen vanaf de Floresstraat wordt nu deels 'geblokkeerd' omdat er in beide varianten toch weer een woning wordt gebouwd in het 'gat' tussen de twee woningen aan de Floresstraat. Dit is tegen de wens van de bewoners van beide panden. Daarnaast is het natuurlijk sociaal veiliger én uitnodigender voor de buurt om deze ruimte open te laten, zoals dit nu ook al is.
- De 'trap' in variant 2 naar het groen vanaf de Floresstraat gezien verdient meer ontwerpaandacht. Het is nu een steile, smalle doorgang richting de grote centrale verblijfsruimte. Vanuit de Spaarndamseweg is waarschijnlijk geen groen te zien, het nodigt in ieder geval niet uit er langs te lopen.
- De meeste woningen in het plan worden waarschijnlijk aangeboden voor prijzen rond de €600.000.—zo leek tijdens de bijeenkomst van 12 april. Dat is nou niet bepaald het segment waar behoefte aan is in de woningbouwopgave:

met name starters - en die kunnen vaak niet heel veel meer dan €300.000,-- betalen - hebben echt behoefte aan woningen. Maar ook bijvoorbeeld alleenstaande ouderen die willen 'doorstromen' vanuit hun grotere huis waardoor er weer bestaande eengezinswoningen vrijkomen. Daarom is het volgens ons wenselijk varianten met meer starterswoningen, seniorenwoningen of andere doelgroepen die een dringende behoefte aan woonruimte hebben te onderzoeken. Enkele suggesties:

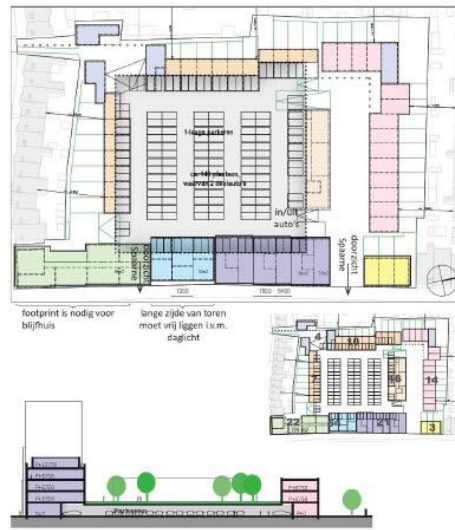
- Een deel van de woningen van 600k vervangen door kleinere woningen van +/- 300k
 - Van een deel van de 600k woningen, boven-benedenwoningen maken van 2x 300 k/400k.
 - Misschien kan een deel van de woningbouw dan worden vrijgemaakt voor meer groen (omdat je op de plek waar nu 1 woning komt, straks 2 woningen kunnen komen en je zo minder grond nodig hebt om op hetzelfde aantal woningen te komen)
 - Wellicht zijn er nog andere opties?
- Het zou wat ons betreft wenselijk zijn de bebouwing aan de Spaarndamseweg vanaf de Floresstraat tot aan de 'hoge toren' op maximaal vier woonlagen te houden in plaats van getrapt verhogen tot aan de woontoren zoals nu bedacht. Dit zorgt voor meer licht richting bestaande én nieuw te bouwen grondgebonden woningen.
 - Er moet veel aandacht zijn voor de centrale groene verblijfsruimte die op de half verdiepte parkeergarage wordt gesitueerd. Hoogwaardig groen planten op een parkeergarage is een uitdaging, dus hier moet een goede oplossing voor worden bedacht. Zodat het een prettige omgeving is om bijvoorbeeld als buurt elkaar te ontmoeten, recreëren en verblijven. Dit verdient de buurt ook echt, als meest versteende wijk uit Haarlem kan er niet genoeg groen worden toegevoegd!
 - Het is positief te zien dat er achter de bestaande woningen in de ontwerpen rekening wordt gehouden met het realiseren van een brandgang/'achterom'.

Wat ons betreft heeft het de voorkeur om het openbaar groen in volle grond te realiseren. Is het een mogelijkheid de oriëntatie om te draaien waarbij alle achtertuinten zich op het parkeerdek bevinden en de ruimte tussen voordeur van de nieuwe woningen en de erfgrans als groene openbare ruimte wordt ingericht?

De beleving is dan wel dat het een soort voortuin gevoel geeft, maar dan voor iedereen om te gebruiken.

6.14 Uitgewerkt stedenbouwkundig concept





Aantallen	
Rijkswoning	14
Dokwoning	17
Patroonwoning	4
Vernieuw	3
Appartement (koop)	21
Appartement (middelduur huur)	16
Appartement (sociaal)	54
Gezinsopvang (sociaal)	22
2.720 m² (1000 m² grasveld)	
Parkeren (overdekt)	149
Parkeren (mooiheid)	0
Parkeren (tabel)	149
Koop	39
Middelduur huur	16
Sociaal	76
Totaal	151

dekkende op. type 08 woningen	42
1 dekkende woning 5 regulier	42
2 dekkende woningen	42
Benodigde 154+2-10=	146
getekend:	149
	149







NATUURINCLUSIEF
bijdrage aan de biodiversiteit

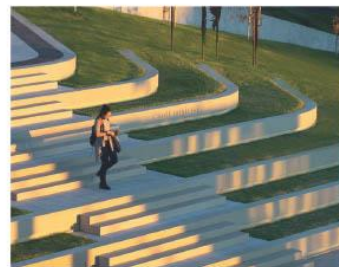


1649 05.05.2022 SONNEBORN MASSA - STEDENBOUWKUNDIG PLAN (DEF) HAARLEM P.7

VAN AKEN
CONCEPTS | ARCHITECTURE | ENGINEERING

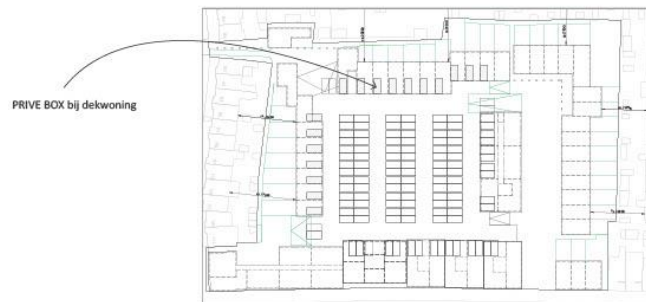


LANDSCHAPPELIJKE TRAP
toegankelijkheid dek - openbare ruimte
landschap n.t.b.
gezamenlijk met buurt

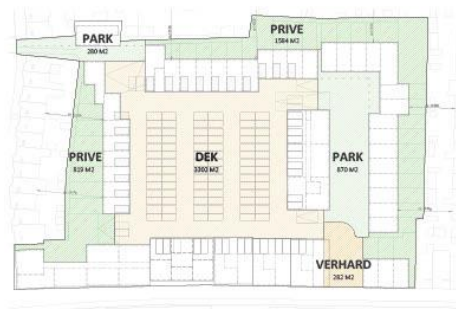


1649 05.05.2022 SONNEBORN MASSA - STEDENBOUWKUNDIG PLAN (DEF) HAARLEM P.8

VAN AKEN
CONCEPTS | ARCHITECTURE | ENGINEERING



Aantallen				indicatie m ² GO
Rijwoning	14 st.	9%		120 m ²
Dekwoning	17 st.	11%		110 m ² - 150 m ²
Patrowoning / Levensloopbestendige woning	4 st.	3%		95 m ²
Herenhuis	3 st.	2%		150 m ²
Appartement (koop)	21 st.	14%	39%	80 & 90 m ²
Appartement (middendure huur)	16 st.	11%	11%	60 m ²
Appartement (sociaal)	54 st.	36%		35 & 45 m ²
Gesinsopvang	22 st.	15%	50%	60 m ²
Totaal wonen	151 st.	100%	100%	
Parkeren	115 st.			
Parkeren in private "box" (aan woning)	17 st.			
Totaal parkeren	132 st.			



verhard
dek (geen volle grond)
park
achtertuinen (privé)



Patiowoning
verdieping t.b.v. extra slaapkamer
~ +/- 95 m²



Patiowoning
gelijkvloers
~ +/- 70 m²



1649 05.05.2022 SONNEBORN MASSA - STEDENBOUWKUNDIG PLAN (DEF) HAARLEM P.13

ENTREE FLORESSTRAAT -- 1 LAAGS OF 2 LAAGS

VAN AKEN
CONCEPTS | ARCHITECTURE | ENGINEERING

VAN AKEN
CONCEPTS | ARCHITECTURE | ENGINEERING

ROBERT 18-20
5612 LZ EINDHOVEN
THE NETHERLANDS
T +31 40 216 3311
E INFO@VANAKEN-CAE.NL

6.15 Reactie klankbordgroep uitgewerkt stedenbouwkundig concept

Reactie Buren van Sonneborn op 'Stedenbouwkundige concept Sonnebornterrein versie 05-05-2022

Op basis van het Stedenbouwkundig concept Sonneborn terrein welke de klankbordgroep Buren van Sonneborn op 10 mei 2022 te zien heeft gekregen, volgt hierbij onze reactie op het ontwerp.

Groen

Gezien de reeds hoge verdichting in deze wijk, zijn er in de openbare ruimte weinig mogelijkheden om openbaar groen toe te voegen.

- A. Er is geen invulling gegeven aan onze wens voor minimaal 50% openbaar groen / verblijfsgroen (circa 6.000 m²). Geveltuinen en daktuinen niet meegerekend aangezien dit geen verblijfsgroen betreft. Dit punt blijft voor ons belangrijk aangezien er in deze wijk geen verblijfsgroen aanwezig is van 5.000 m² of meer binnen een straal van 300 meter.
- B. Het dient hoogwaardig openbaar verblijfsgroen te zijn met groen en meer bomen (zie Ontwikkelvisie Spaarndamseweg). Door een binnentuin op een parkeerdek en een autovrije toegangsweg bij elkaar op te tellen die niet aan elkaar grenzen, is het te realiseren openbaar groen versnipperd en wordt het niet als één groene verblijfsplek ervaren. Door het openbaar groen op het parkeerdek te situeren zullen er weinig tot hooguit alleen kleine bomen mogelijk zijn. Hiermee wordt het openbaar groen niet hoogwaardig / van hoge kwaliteit.
- C. De aanwezigheid van bomen is een belangrijke maatregel om de hittestress te verminderen dan wel te beperken. Er is voorts nog geen invulling gegeven aan het Groenbeleid door per woonhuis zicht te hebben op 3 bomen. Er wordt verzocht hier wel invulling aan te geven.
- D. Een zorg is dat het openbaar groen wordt ervaren als het verlengde van de woningen en niet uitnodigend is voor overige bewoners in de wijk. Doel is dat voor de hele wijk het openbaar groen beschikbaar is om te ontmoeten, recreëren en verblijven. In het ontwerp is dat nog niet dusdanig vorm gegeven dat onze zorg hierover weg is.
- E. Het hoogwaardig openbaar groen dient dusdanig ingericht te zijn dat er bij extreme hoge temperaturen die langere tijd aanhouden de begroeiing niet dood gaat omdat er te weinig water is. Er dient bij het ontwerp te worden gewaarborgd dat het openbaar groen ook op de lange termijn van waarde is. Dit is een zorg voor de klankbordgroep.

Aansluiten plan op bestaande bebouwing

Door de ontwikkeling van Sonneborn op verschillende punten aan te laten sluiten op de bestaande bebouwing, wordt het plan geïntegreerd in de gehele wijk en draagt het bij aan de leefbaarheid voor de zittende en nieuwe bewoners. Wij denken daarbij concreet aan de volgende zaken:

- A. Ontsluit de achtertuinen van woonhuizen aan de Floresstraat 89 tot en met 111 en aan de Molukkenstraat 22 tot en met 52 door een gedeelde brandgang / poort.
- B. Een vluchtweg via beide kanten van het perceel / grondgebonden woning is een waardevolle toevoeging ten aanzien van veiligheid, voor de bestaande bewoners.
- C. Voorkom dat de nieuwe bebouwing zorgt voor inkijk in bestaande woningen. Vooral de hoogbouw geeft inkijk bij bestaande woningen, door deze meer in het midden van het perceel te plaatsen is dit al minder maar het blijft een aandachtspunt.
- D. Op de hoek van de Floresstraat en de Spaarndamseweg worden sociale woningen voor gezinsopvang gerealiseerd. In het overleg van 10 mei is gezegd dat dit appartementen en geen huizen betreft. Het is voor ons niet duidelijk wat voor woningen en bewoners dit betreft en of wij als buurt in de toekomst continu met tijdelijke bewoners te maken hebben, zoals nu reeds gebeurt met de opvang op de boten aan het Spaarne. Wij hebben hier zorgen over en verzoeken u dit nader te verduidelijken voordat dit verder in de plannen wordt opgenomen.

- E. Zorg ervoor dat de afstand tussen de achtergevels van de nieuwe en de bestaande woningen minimaal 16 meter is, maar liever nog 20 meter. Dit geldt ook ter plaatse van de geplande seniorenwoningen / patio woningen welke nu bijna tegen de erfgrans aan staan.
- F. Maak middels een bezonningsstudie inzichtelijk wat de impact van het ontwerp is voor licht inval bij bestaande bebouwing en zon in de tuinen. Hoe kleiner de impact, hoe minder de overlast voor de zittende bewoners. Dit is tot op heden nog niet in kaart gebracht.
- G. Richt de daken van de woonhuizen dusdanig in dat er door bewoners in een latere periode niet een extra bouwlaag aan toegevoegd kan worden waarmee hoger dan 9 meter gebouwd wordt. Indien dit niet gedaan wordt, dan kan na een bestemmingsplan wijziging een opbouw mogelijk zijn. Dit is een zorg van veel omwonenden die in het ontwerp nog niet zijn weg genomen.
- H. Laat de nieuwe woningen qua architectuur aansluiten bij de stijl van de omliggende bebouwing.
- I. De nieuwbouw welke aansluit op de bestaande bebouwing aan de Spaarndamseweg mag niet hoger zijn dan de bestaande bebouwing. Nu is dat wel zo ingetkend.

Gebruik en beleving

- A. Parkeren op maaiveld is niet acceptabel, deze ruimte dient t.b.v. groen te worden ingericht.
- B. Zorg ervoor dat de geluidsbelasting als gevolg van middenhoogbouw voor de bestaande bebouwing onder de norm blijft.
- C. Er is een onderdoorgang onder de gebouwen bedacht die de Spaarndamseweg met het binnenterrein verbindt. Hoewel een verbinding wenselijk is, geeft een onderdoorgang zoals gepland een risico op hangjongeren en verminderde sociale veiligheid.
- D. Aangezien het groen op het parkeerdek is gepland, zal er vanaf de Spaarndamseweg een hoogteverschil overbrugd moeten worden. Onze zorg is dat dit hoogteverschil dusdanig is dat vanaf de Spaarndamseweg geen zich is op het openbaar groen en daarmee niet uitnodigend is om de verbinding te maken. Daarom stellen we dat in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen opgenomen moet worden: Maaiveldverhoging t.b.v. half verdiept parkeren maximaal 1,25 meter boven huidig maaiveld.
- E. De doorgang bij de Floresstraat mag niet voor gemotoriseerd verkeer gebruikt worden.
- F. Het huidig aantal parkeerplaatsen aan de Spaarndamseweg moeten blijven.

Nog nader uit te werken:

In onze vorige reactie hebben we geen terugkoppeling ontvangen op het volgende voorstel:

Wat ons betreft heeft het de voorkeur om het openbaar groen in volle grond te realiseren. Is het een mogelijkheid de oriëntatie om te draaien waarbij alle achtertuinten zich op het parkeerdek bevinden en de ruimte tussen voordeur van de nieuwe woningen en de erfgrans als groene openbare ruimte wordt ingericht? De beleving is dan wel dat het een soort voortuin gevoel geeft, maar dan voor iedereen om te gebruiken.

In het overleg van dinsdag 10 mei 2022 heeft de heer Lotringen een voorstel gedaan aan de Klankbordgroep. Indien de leden van de klankbordgroep als ambassadeurs voor het gepresenteerde plan de buurt zou informeren waarmee beoogd wordt dat er geen zienswijzen vanuit de buurt worden ingediend, dan zou de ontwikkelaar als tegenprestatie zwart op wit afspraken maken over het realiseren van een achterom voor de bestaande woningen die dit nog niet hebben. Binnen de klankbordgroep hebben we dit voorstel kort besproken en besloten hier niet op in te gaan. De reden hiervoor is dat de klankbordgroep graag onafhankelijk wil blijven en waar gewenst kunnen zeggen wat we er zelf van vinden.

6.16 Uitnodiging buurtbijeenkomst



Aan de Bewoner(s) van
Obistraat 1
2022 CE HAARLEM

[Bezoekadres](#)
VORM Ontwikkeling B.V.
Schiehaven 13
3024 EC Rotterdam

T. +31 (0)10 642 15 00
postvo@vorm.nl
vorm.nl

[Postadres](#)
VORM Ontwikkeling B.V.
Postbus 16
3350 AA Papendrecht

Rotterdam, 7 juni 2022

Uw referentie : --
Onze referentie : MB / LH / VDV529640v1
Kopie : --
Projectnummer : 795

Betreft : Informatiebijeenkomst Sonneborn-terrein

Beste meneer/mevrouw,

Via deze brief ontvangt u een uitnodiging voor de informatiebijeenkomst van het nieuwbouwproject BLOOM. Het braakliggende terrein waar voorheen de petrochemische fabriek Sonneborn was gevestigd bereikt een nieuwe fase in de planontwikkeling t.b.v. nieuwbouw, hierover stellen wij u graag op de hoogte.

Stand van zaken

Met het afronden van het zogeheten Stedenbouwkundig Programma van Eisen, afgekort SPvE, heeft de gemeente Haarlem de kaders geformuleerd waar de planontwikkeling aan moet voldoen. Van dwingend tot minder dwingend zijn dit de volgende drie categorieën:

1. **Randvoorwaarden:** harde kaders waar niet van afgeweken kan worden, bijvoorbeeld het realiseren van een waterberging en 50 procent sociale huurwoningen;
2. **Eisen:** gemeentelijk beleid waar rekening mee gehouden dient te worden bij de verdere planontwikkeling en waar enkel van afgeweken kan worden als er een gegronde reden is en dit middels een onderzoek is onderbouwd, bijvoorbeeld de parkeernorm doormiddel van een mobiliteitsplan;
3. **Wensen:** voorkeur vanuit omwonenden of belangenorganisaties, bijvoorbeeld als het aankomt op de inrichting van de openbare ruimte.

Hoewel de randvoorwaarden en eisen harde kaders zijn die door landelijke of gemeentelijke overheden zijn vastgesteld, hebben ontwikkelaar VORM en gemeente Haarlem in het kader van participatie de directe omgeving een actieve rol gegeven bij het aandragen van wensen en aandachtspunten. Buurtbewoners uit de omliggende straten van het plangebied hebben begin juli 2021 een uitnodiging ontvangen om als vertegenwoordiger deel te nemen in de klankbordgroep en op frequente basis overleggen te voeren over de voortgang en de uitdagingen binnen het project. Het resultaat is een ambitieus SPvE dat op ruimtelijk vlak is vertaald naar het stedenbouwkundig concept, welke een schematische weergave geeft van de toekomstige massa's en daarbij horende functies in het plangebied. Nadat de gemeenteraad van Haarlem het stedenbouwkundig plan heeft vastgesteld kan het plan van grof naar fijn worden uitgewerkt tot een architectonisch ontwerp.



Tijdens de informatiebijeenkomst zullen het SPvE en stedenbouwkundig concept worden toegelicht en heeft u de gelegenheid kennis te maken met de betrokken partijen. Doormiddel van een routing langs uiteenlopende panelen kunt u letterlijk het traject doorlopen tot stand heden, u wordt daarbij van extra informatie voorzien door vertegenwoordigers van de gemeente, architect en ontwikkelaar. Ook zullen enkele interactieve panelen het mogelijk maken aandachtspunten kenbaar te maken die uw inziens onderbelicht zijn gebleven.

Locatie, datum en tijdstip

De informatiebijeenkomst zal plaatsvinden op dinsdag 21 juni tussen 17:00 en 20:00 uur in de kerkzaal van het Verhalenhuis aan de Van Egmondstraat nummer 7. Door u aan te melden voor een tijdslot kunnen wij rekening houden met het aantal belangstellenden en waarborgen dat de aanwezigen de aandacht krijgen die u van ons mag verwachten. Aanmelden is mogelijk via de projectwebsite: www.vorm.nl/bloom.

Wij kijken met grote belangstelling uit naar uw aanwezigheid op dinsdag 21 juni!

Met vriendelijke groet,

VORM Ontwikkeling B.V.

Michiel van Lotringen
Mickey Bezemer

6.17 Verspreidingsgebied uitnodiging buurtbijeenkomst

Naam	postcode	plaats		
Aan de Bewoner(s)	2022 CE	Obistraat 1	woonfunctie	1 tm 39
Aan de Bewoner(s)	2022 CE	Obistraat 3	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CE	Obistraat 5	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CE	Obistraat 7	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CE	Obistraat 9	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CE	Obistraat 11	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CE	Obistraat 13	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CE	Obistraat 15	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CE	Obistraat 17	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CE	Obistraat 19	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CE	Obistraat 21	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CE	Obistraat 23	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CE	Obistraat 25	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CE	Obistraat 27	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CE	Obistraat 29	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CE	Obistraat 31	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CE	Obistraat 33	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CE	Obistraat 35	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CE	Obistraat 37	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CE	Obistraat 39	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CG	Obistraat 41	woonfunctie	41 tm 73
Aan de Bewoner(s)	2022 CG	Obistraat 43	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CG	Obistraat 45	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CG	Obistraat 47	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CG	Obistraat 49	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CG	Obistraat 51	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CG	Obistraat 53	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CG	Obistraat 55	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CG	Obistraat 57	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CG	Obistraat 59	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CG	Obistraat 61	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CG	Obistraat 63	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CG	Obistraat 65	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CG	Obistraat 67	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CG	Obistraat 69	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CG	Obistraat 71	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CG	Obistraat 73	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CH	Obistraat 75	woonfunctie	75 tm 97
Aan de Bewoner(s)	2022 CH	Obistraat 77	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CH	Obistraat 79	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CH	Obistraat 81	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CH	Obistraat 83	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CH	Obistraat 85	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CH	Obistraat 87	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CH	Obistraat 89	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CH	Obistraat 91	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CH	Obistraat 93	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CH	Obistraat 95	woonfunctie	75 tm 97
Aan de Bewoner(s)	2022 CH	Obistraat 97	bijeenkomstfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CJ	Obistraat 2	woonfunctie	2 tm 54
Aan de Bewoner(s)	2022 CJ	Obistraat 4	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CJ	Obistraat 6-A	woonfunctie, overige gebruiksfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CJ	Obistraat 6	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CJ	Obistraat 8	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CJ	Obistraat 10	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CJ	Obistraat 12	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CJ	Obistraat 14	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CJ	Obistraat 16	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CJ	Obistraat 18	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CJ	Obistraat 20	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CJ	Obistraat 22	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CJ	Obistraat 24	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CJ	Obistraat 26	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CJ	Obistraat 30	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CJ	Obistraat 32	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CJ	Obistraat 34	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CJ	Obistraat 36	woonfunctie	
Aan de Bewoner(s)	2022 CJ	Obistraat 38	woonfunctie	

[illegible]

Pagina 85 van 108

Pagina 86 van 108

Pagina 87 van 108

Pagina 88 van 108

Pagina 89 van 108

Aan de Bewoner(s)	2028 EA	Spaarndamseweg 488-RD	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2029 EA	Spaarndamseweg 488-ZW	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2030 EA	Spaarndamseweg 490-RD	woonfunctie
Aan de Bewoner(s)	2031 EA	Spaarndamseweg 490-ZW	woonfunctie

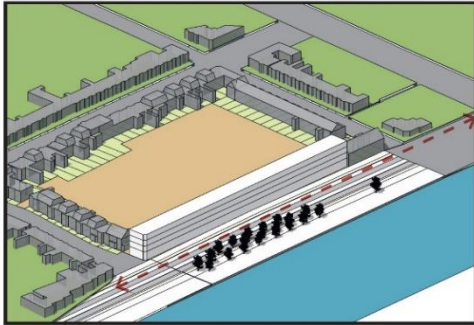
Aan de Bewoner(s)	2022 EG	Spaarndamseweg 5	Ligplaats
Aan de Bewoner(s)	2022 EG	Spaarndamseweg 3	Ligplaats
Aan de Bewoner(s)	2022 EG	Spaarndamseweg 7	Ligplaats

hieronder alle postcodes van de Spaarndamseweg

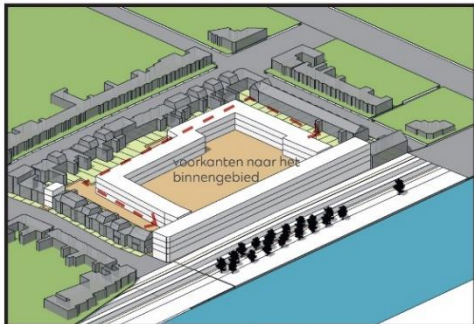
	Postcode	Straat	Nummers
Aan de Bewoner(s)	2021 KB	Spaarndamseweg	268 - 300
Aan de Bewoner(s)	2021 KC	Spaarndamseweg	302 - 322
Aan de Bewoner(s)	2022 EA	Spaarndamseweg	380 - 428
Aan de Bewoner(s)	2022 EB	Spaarndamseweg	484 - 490

Principes ontwikkelvisie

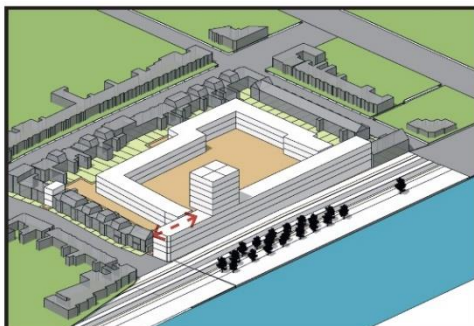
Uitgangspunten



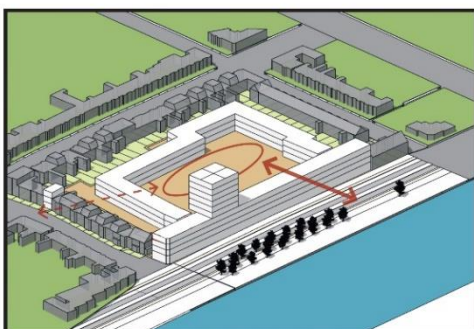
1. Stedelijke wand



2. Aanhelen achterkanten



3. middelhoog accent
markeert Floresstraat

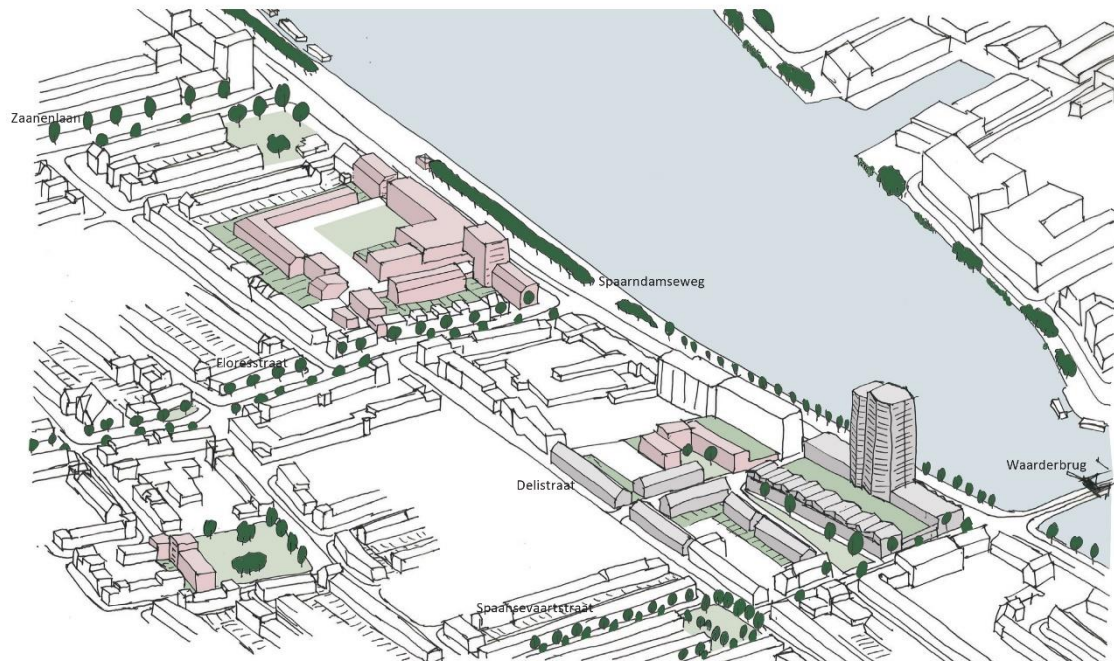


4. verblijfsruimte centraal in
het gebied



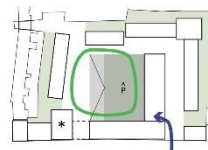
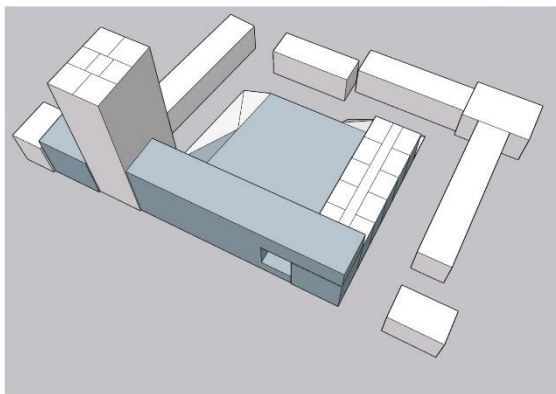
Ontwikkelvisie

Impressie deelgebied midden



Model

Volgend uit principes



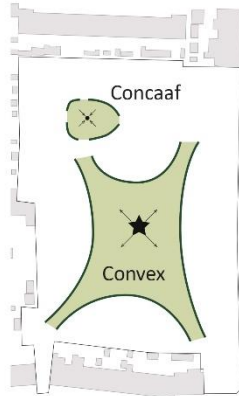
Extravert plein

- + Grote openbare ruimte
- + Ligt aan route door gebied
- + Uitnodigend voor burens



Concept en bouwenvelop

Convex en concaaf



De inzet is om een grote en uitnodigende openbare ruimte te maken. Dit vormt het uitgangspunt voor het concept. Deze ruimte kan nog ruimtelijker aanvoelen door de wanden bol vorm te geven en de hoek vrij te houden. Deze vorm wordt in de stedenbouw convex genoemd. Ten noorden daarvan ontstaat bijna als vanzelf een ruimte met holle wanden, waardoor een concave, intieme ruimte ontstaat.

Een goed voorbeeld van deze ruimtelijke effecten is te zien bij de Melkbrug in het centrum.



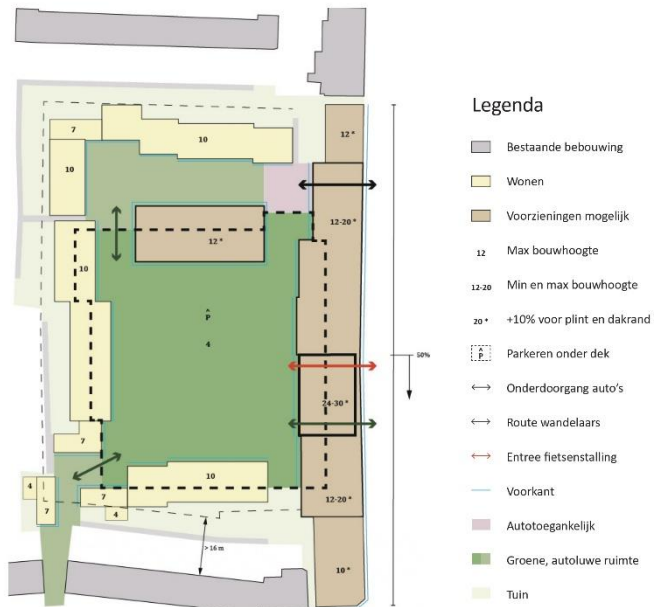
Boven: gezien naar het oosten lijkt de ruimte groter en uitnodigend, omdat de hoeken open zijn en wegbuigen (convex).

Beneden: gezien naar het westen lijkt de ruimte kleiner en intiem, omdat de hoeken gesloten zijn en de naar je toe komen (concaaf).



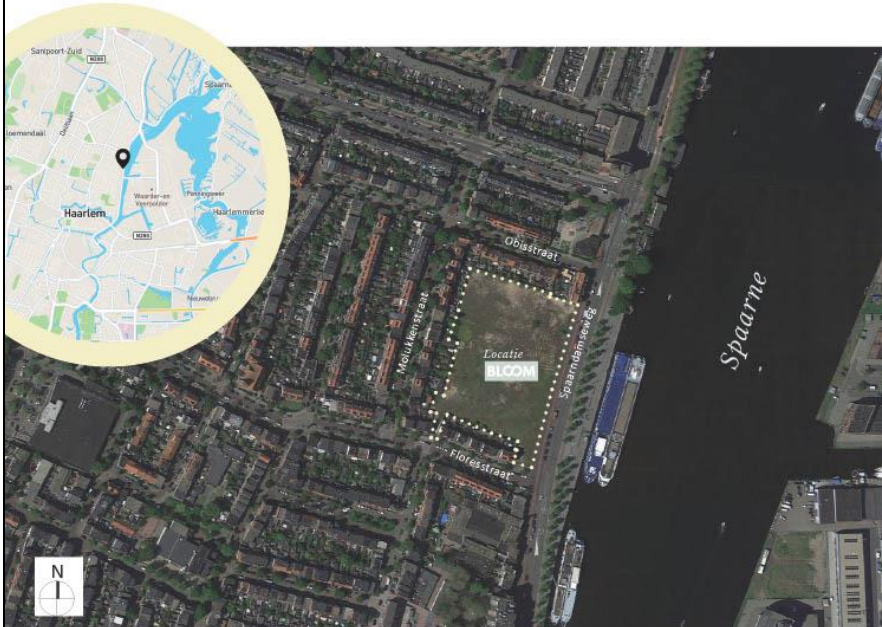
Bouwenvelop

Het idee van convex en concaaf is uitgewerkt in een bouwenvelop, zie hiernaast. Let op: het gaat hier om een concept.



LOCATIE

BLOOM



Oud Sonneborn terrein

bron: <https://haand-nederland.nl/>



Gemeente Haarlem

VORM

VAN AKEN
CONCEPTS | ARCHITECTURE | ENGINEERING

[//vorm.nl/bloom](https://vorm.nl/bloom)

CONCEPT MASSAOPBOUW

BLOOM

Stedelijke wand



min. 4 bouwlagen
max. 6 bouwlagen
Sluiten van het bouwvlak

Weefsel / Korrel bestaande wijk



Aanheken van achterkanten
Achterkant = Achterkant
Grondgebondenwoningen
Waarborgen privacy
Creëren ontsluitingen

Middelhoog accent



max. 10 bouwlagen
Relatie met Florestraat
Positie afgestemd doormiddel besonningsstudie
Onderzoek impact directe omgeving

Parkeren uit het zicht



Parkeren onder een dek
Dek = waterberging
Dek = park
Omranden doormiddel van volume

Verblijfsruimte centraal



Park = openbaar
Optimaal groen
Hittestress voorkomen

Toegankelijkheid



Toegankelijkheid waarborgen
Stedelijke wand voorzien van (open)doorgangen
Aanpak op Florestraat

Gemeente Haarlem

VORM

VAN AKEN
CONCEPTS | ARCHITECTURE | ENGINEERING

[//vorm.nl/bloom](https://vorm.nl/bloom)

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

BLOOM



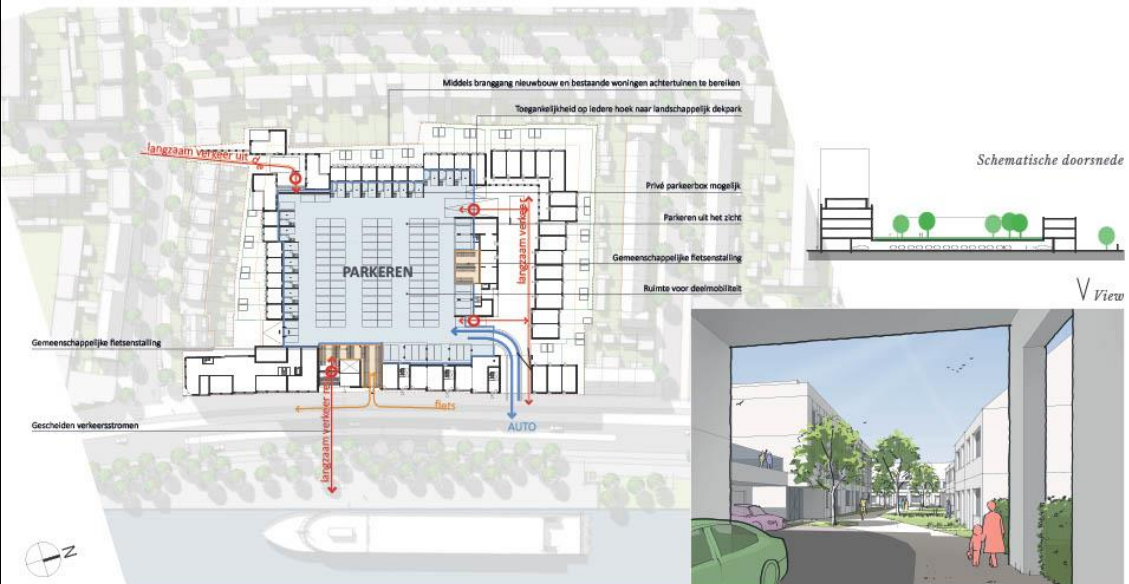
VAN AKEN
CONCEPTS | ARCHITECTURE | ENGINEERING

//vorm.nl/bloom

MOBILITEIT

Auto volledig uit het zicht

BLOOM



VAN AKEN
CONCEPTS | ARCHITECTURE | ENGINEERING

//vorm.nl/bloom

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

BLOOM



VAN AKEN
CONCEPTS | ARCHITECTURE | ENGINEERING

[//vorm.nl/bloom](http://vorm.nl/bloom)

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

BLOOM



VAN AKEN
CONCEPTS | ARCHITECTURE | ENGINEERING

[//vorm.nl/bloom](http://vorm.nl/bloom)

WONINGDIFFERENTIATIE

BLOOM



Gevarieerd aanbod

A	Rijwoning (koop)	
B	Dekwoning (koop)	
C	Patiowoning (koop)	
D	Herenhuis (koop)	
E	Appartement (koop)	39 %
F	Appartement (middellange huur)	11 %
G	Appartement (sociaal)	
H	Gezinsopvang (sociaal)	50 %



VAN AKEN
CONCEPTS | ARCHITECTURE | ENGINEERING

//vorm.nl/bloom

LANDSCHAPPELIJKE TRAP(PEN)

BLOOM

Inspiratiebeelden



Suggesties

Eén van de nader uit te werken landschappelijke trappen



VAN AKEN
CONCEPTS | ARCHITECTURE | ENGINEERING

//vorm.nl/bloom

WATERBERGING

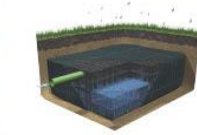
BLOOM

Inspiratiebeelden



Trap richting Spaarne

entree woningen aan hofje
keuken + woonkamer liggen aan hofje
speels
openbare ruimte maakt deel uit verhoogd maar veld
toegankelijk
uitnodigend
infiltratie



beleefbaar maken



VORM

VAN AKEN
CONCEPTS | ARCHITECTURE | ENGINEERING

//vorm.nl/bloom

NATUURINCLUSIEVE STAD

BLOOM

Inspiratiebeelden



Eén van de rader uit te werken openbare ruimtes

bijdrage aan biodiversiteit
landschapsontwerp met inheemse soorten
klimaatbomen, dragen bij aan extreme weersomstandigheden



VORM

VAN AKEN
CONCEPTS | ARCHITECTURE | ENGINEERING

//vorm.nl/bloom

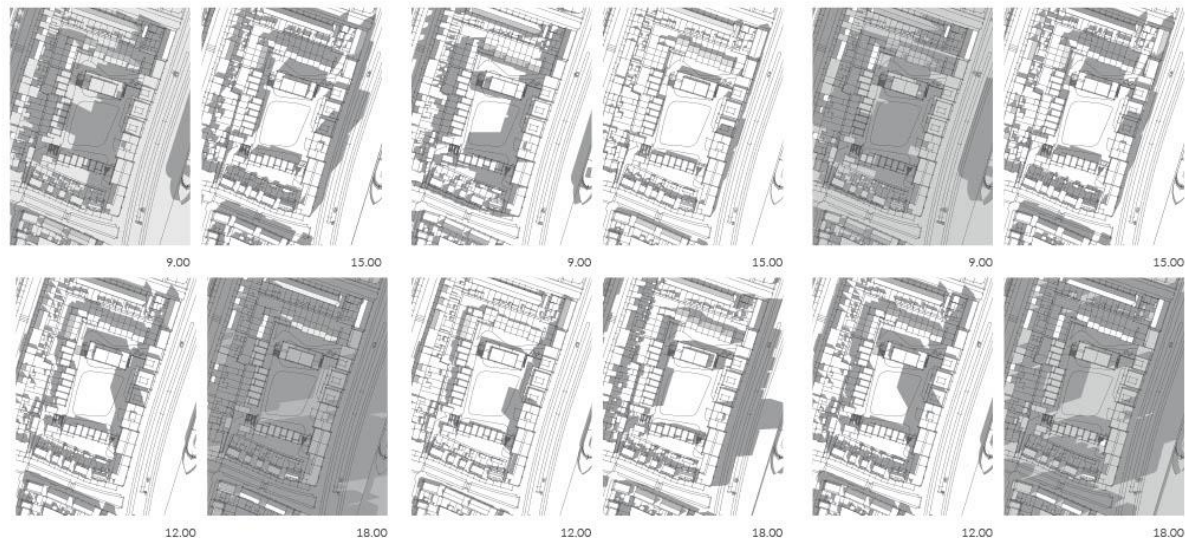
BEZONNINGSSTUDIE

BLOOM

21 maart

21 juni

21 september



Gemeente Haarlem

VORM

VAN AKEN
CONCEPTS | ARCHITECTURE | ENGINEERING

//vorm.nl/bloom

SOCIALE VEILIGHEID

BLOOM

Inspiratiebeelden



Woonprogramma aan de doorgang Floresstraat

entree woningen aan hofje
keuken + woonkamer liggen aan hofje
speels
openbare ruimte maakt deel uit verhoogd maaiveld
toegankelijk
uitnodigend



Gemeente Haarlem

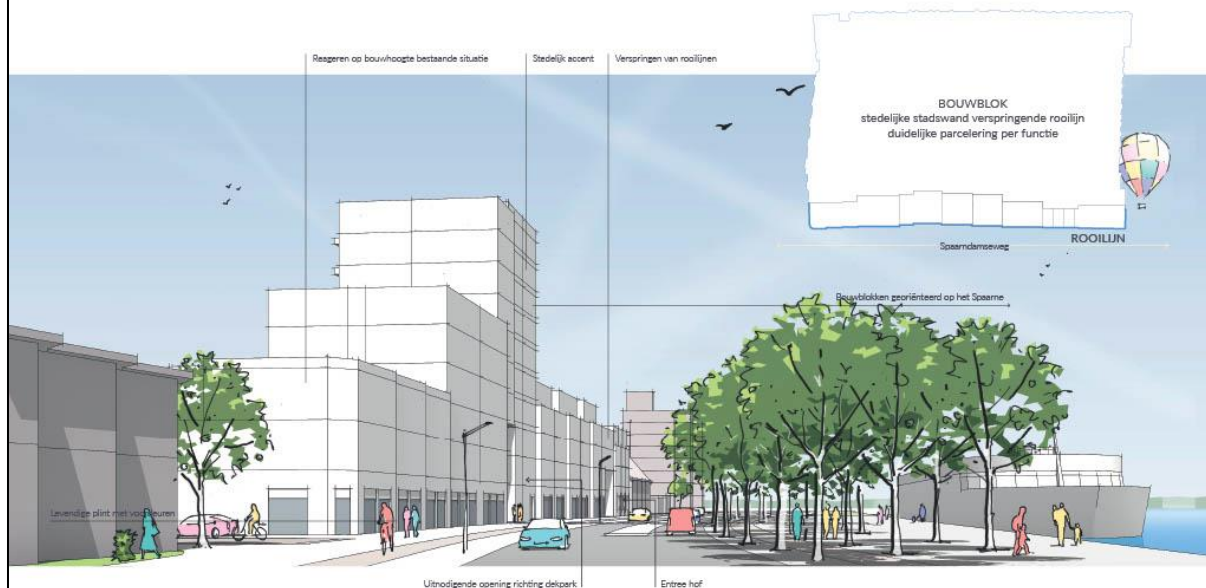
VORM

VAN AKEN
CONCEPTS | ARCHITECTURE | ENGINEERING

//vorm.nl/bloom

STEDELIJKE STADSWAND SPAARNE

BLOOM



Gemeente Haarlem

VORM

VAN AKEN
CONCEPTS | ARCHITECTURE | ENGINEERING

//vorm.nl/bloom

STADSPARK

BLOOM



Gemeente Haarlem

VORM

VAN AKEN
CONCEPTS | ARCHITECTURE | ENGINEERING

//vorm.nl/bloom

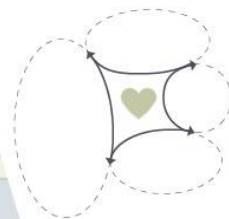
OPENBARE RUIMTE

BLOOM



Suggesties

Routes leiden naar het hart van het project
openbaar en heeft een hoge verbijfskwaliteit



Gemeente
Haarlem

VORM

VAN AKEN
CONCEPTS | ARCHITECTURE | ENGINEERING

[//vorm.nl/bloom](http://vorm.nl/bloom)

ARCHITECTUUR

BLOOM



Suggesties

Aansluiting zoeken bij de buurt
Moderne interpretatie van de *erker*
Architectuur vormt overgangen *privaat* naar openbare ruimte
Baksteen
Uitnodigend
Karakter
Voorkanten naar openbare ruimte

Inspiratiebeelden



Gemeente
Haarlem

VORM

VAN AKEN
CONCEPTS | ARCHITECTURE | ENGINEERING

[//vorm.nl/bloom](http://vorm.nl/bloom)

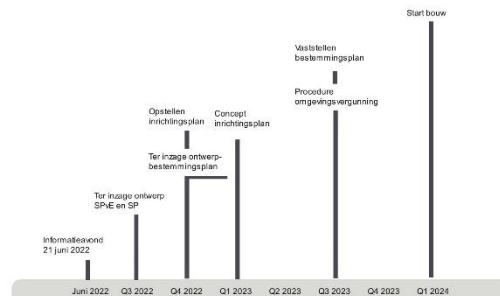
PROCES EN PLANNING

BLOOM

PROCES EN VERVOLG

- Gemeente Haarlem stelt het Stedenbouwkundig Programma van Eisen op.
- Het SPvF bestaat uit:
 - Een spelregelskaart
 - Randvoorwaarden
 - Hier kan niet vanaf geweken worden. Bijvoorbeeld waterberging en 50% sociale woningbouw.
 - Eisen
 - Gemeentelijke beleid waar alleen met een gegronde reden vanaf geweken kan worden.
 - Wensen
 - Voorkeuren vanuit de buurt. Bijvoorbeeld een speelplek of groene invulling.
- Het SPvF ligt 6 weken ter inzage. De gemeenteraad stelt het SPvF vast.
- VORM maakt een Stedenbouwkundig Plan waar de randvoorwaarden, eisen en wensen in verwerkt zijn. Het college stelt het SP vast.
- Overleg omwonenden inrichtingsplan openbare ruimte.
- Bestemmingsplanprocedure. Het ontwerp bestemmingsplan ligt 6 weken ter inzage samen met het concept-inrichtingsplan.
- De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast.
- Procedure omgevingsvergunning.

PLANNING (Onder voorbehoud)



6.19 Nieuwsbrief n.a.v. buurtbijeenkomst

Mickey Bezemer

Van: Bloom
Verzonden: woensdag 22 juni 2022 16:17
Aan: Isabel van Heck
Onderwerp: Voorbeeld Nieuwsbrief Bloom - 23 juni 2022

Bekijk nieuwsbrief online

STEDENBOUWKUNDIG PLAN



BLOOM

Gemeente Haarlem **VORM** VAN AKEN
CONCEPTS | ARCHITECTURE | ENGINEERING

[//vorm.nl/bloom](https://vorm.nl/bloom)

Beste {aanhef},

Via deze nieuwsbrief stellen wij u graag op de hoogte van de ontwikkelingen rondom de planvorming van Bloom te Haarlem.

In deze nieuwsbrief zal de afkorting SPvE een aantal keer voor komen. De afkorting staat voor "Stedenbouwkundig Programma van Eisen".

Informatiebijeenkomst

Dinsdag 21 juni is het concept stedenbouwkundig plan gepresenteerd aan omwonenden van het plangebied. In de grote kerkzaal van Het Verhalenhuis werden belanghebbenden en belangstellenden ontvangen en meegenomen in de planvorming voor nieuwbouw op het voormalig Sonneborn-terrein. Aan de hand van 20 panelen werden de stedenbouwkundige

uitgangspunten per onderdeel belicht, daarnaast liepen projectleden van ontwikkelaar, architect en gemeente Haarlem rond om mondeling toelichting te geven en het gesprek aan te gaan over wensen en zorgen die leven in de directe omgeving. Een aantal panelen zijn interactief gemaakt en gaven aanwezigen de mogelijkheid om met post-its aandachtspunten op het paneel te plakken. De opmerkingen zijn gebundeld en zullen serieus genomen worden bij de verdere uitwerking van het concept stedenbouwkundig plan.

Participatietraject belanghebbenden

Voor het plangebied heeft de gemeenteraad van Haarlem het ontwikkelkader en de startnotitie vastgesteld. Samen met het landelijke beleid vormt het vastgestelde gemeentelijk beleid een hard kader, aanvullend op deze randvoorwaarden en eisen hebben ontwikkelaar VORM en gemeente Haarlem in het kader van participatie de directe omgeving een actieve rol gegeven bij het aandraagen van wensen en aandachtspunten.

Buurtbewoners uit de omliggende straten van het plangebied hebben begin juli 2021 een uitnodiging ontvangen om als vertegenwoordiger van de buurt deel te nemen in de klankbordgroep en op frequente basis overleggen te voeren over de voortgang en de uitdagingen binnen het project. Het resultaat is een ambitieus concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen dat op ruimtelijk vlak is vertaald naar het concept stedenbouwkundig plan, welke een schematische weergave geeft van de toekomstige massa's en daarbij horende functies in het plangebied. Nadat de gemeenteraad van Haarlem het stedenbouwkundig plan heeft vastgesteld kan het plan van grof naar fijn worden uitgewerkt tot een architectonisch ontwerp.

Concept stedenbouwkundig plan

Met het opstellen van het SPvE heeft de gemeente Haarlem de kaders geformuleerd waar de planontwikkeling aan moet voldoen. Van dwingend tot minder dwingend zijn dit de volgende drie categorieën:

1. **Randvoorwaarden:** harde kaders waar niet van afgeweken kan worden, bijvoorbeeld het realiseren van een waterberging en 50 procent sociale huurwoningen;
2. **Eisen:** gemeentelijk beleid waar rekening mee gehouden dient te worden bij de verdere planontwikkeling en waar enkel van afgeweken kan worden als er een gegronde reden is en dit middels een onderzoek is onderbouwd, bijvoorbeeld de parkeernorm door middel van een mobiliteitsplan;
3. **Wensen:** voorkeur vanuit omwonenden of belangenorganisaties, bijvoorbeeld als het aankomt op de inrichting van de openbare ruimte.

Contact & Informatie

Was u niet in de gelegenheid om de buurtbijeenkomst bij te wonen, wilt u de panelen nog eens op uw gemak nog eens bekijken of wilt u meer weten over Bloom, dan verwijzen wij u graag door naar de projectwebsite: vorm.nl/bloom.

Met vriendelijke groet,

Team Bloom



Afmelden

*Deze nieuwsbrief is verzonden vanuit een automatische mailbox.
E-mails naar deze mailbox worden niet beantwoord.*

Bibliografie

haarlemsweekblad.nl. (2022). Aandacht voor bebouwen Sonneborn terrein in Nieuws uit Noord. *Aandacht voor bebouwen Sonneborn terrein in Nieuws uit Noord*. Haarlems Weekblad, Haarlem, Noord-Holland, Nederland. Opgehaald van <https://www.haarlemsweekblad.nl/lokaal/overig/798162/aandacht-voor-bebouwen-sonneborn-terrein-in-nieuws-uit-noord>



Bezoekadres:
Telefoon:
E-mail:

Schiehaven 13, 3024 EC Rotterdam
(010) 642 13 00
post@vorm.nl

VAN AKEN

CONCEPTS | ARCHITECTURE | ENGINEERING

VORM



Haarlem

Augustus 2022