



Onderwerp Startnotitie Spaarndamseweg 13 (50 KV-station)	
Nummer	2020/262282
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Koster J.
Telefoonnummer	06 515 409 94
Email	jkoster@haarlem.nl
Kernboodschap	Aan de raad wordt voorgesteld de startnotitie vast te stellen voor het project Spaarndamseweg 13 (50 KV-station) in Haarlem Noord. In dit project worden 100 tot 150 kleine huurwoningen. waarvan 75% tot 85% in de sociale sector, parkeerplaatsen, een collectieve ruimte met fietsenberging en wasruimte, een lobby met collectieve ruimte voor wonen en werken, horeca en een gezamenlijke daktuin gerealiseerd.
Behandelveorstel voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	1. Ontwikkelvisie Spaarndamseweg , vastgesteld in de raad van 30 januari 2020
Besluit College d.d. 24 maart 2020	1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast. de secretaris, de burgemeester,

Besluit Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1 De startnotitie voor het project 'Startnotitie Spaarndamseweg 13 (50KV station)' vast te stellen. de griffier, de voorzitter,
---	---

1. Inleiding

Initiatiefnemer 1828- V B.V. heeft in 2018 voor de locatie van het voormalige 50KV station aan de Spaarndamseweg 13 een stedenbouwkundige en conceptuele verkenning gedaan naar een sloop-nieuwbouwplan. Het initiatief betrof de realisatie van ca 102 kleine huurappartementen, waarvan het merendeel in de sociale sector, parkeerplaatsen, een collectieve ruimte met fietsenberging en wasruimte, een lobby met collectieve ruimte voor wonen en werken en een gezamenlijke daktuin. Doelgroep van de woningen is: jongeren tussen 18 en 28 jaar. De collectieve voorzieningen wil de initiatiefnemer ook beschikbaar stellen voor de buurt.

Het concept is ambtelijk eind 2018 ambtelijk besproken waarna de initiatiefnemer begin 2019 de plannen via een informatieverzoek aan de gemeente heeft aangeleverd. Het verzoek hierbij aan de gemeente was om hiervoor een QuickScan te verrichten. In de QuickScan is vervolgens het plan beoordeeld als kansrijk, met daarbij wel een aantal nader uit te werken aandachtspunten.

In de startnotitie wordt nader ingegaan op de nieuwe randvoorwaarden en de startnotitie zal als uitgangspunt dienen voor de verdere uitwerking van de plannen.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De startnotitie voor het project Spaarndamseweg 13 (50KV station) vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

- Het realiseren van 100 tot 150 kleine huurwoningen (met een oppervlakte van ca. 25 en 50 m2), waarvan 75% tot 85% in de sociale sector, parkeerplaatsen, een collectieve ruimte met fietsenberging en wasruimte, een lobby met collectieve ruimte voor wonen en werken, horeca en een gezamenlijke daktuin.



4. Argumenten

1 Met de startnotitie worden de randvoorwaarden voor de ontwikkeling vastgesteld

In de startnotitie worden de beleidskaders en de randvoorwaarden voor de ontwikkeling aangegeven. De startnotitie dient als formele start van het project. Het vaststellen van de startnotitie is een bevoegdheid van de raad. In deze startnotitie wordt nader ingegaan op de randvoorwaarden bij deze ontwikkeling. De startnotitie zal als uitgangspunt dienen voor de verdere uitwerking van de plannen conform het Haarlems Ruimtelijk Plan Proces.

2 Het besluit past in het ingezet beleid.

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 gaan worden. De ontwikkeling van de Spaarndamseweg 13 maakt onderdeel uit van de door de raad vastgestelde Ontwikkelvisie Spaarndamseweg.

3 Door deze ontwikkeling wordt een groot aantal (kleine) sociale huurwoningen toegevoegd.

In de vastgestelde visie is opgenomen dat 50% van het totaal aantal te realiseren woningen in de sociale huur moet komen. Initiatiefnemer wil in dit plan 75% tot 85% van de te realiseren woningen in de sociale huur ontwikkelen en exploiteren. De huurverdeling (aftoppingsgrens/liberalisatiegrens) is conform Haarlems beleid en de toewijzing verloopt via Woonservice. De door initiatiefnemer beoogde doelgroep van de woningen is: 'jongeren tussen 18 en 28 jaar, die in aanmerking komen voor huursubsidie'. Eind 2018 is door initiatiefnemer een website gelanceerd waarbij toekomstige bewoners zich kunnen inschrijven. Voor huisvesting zoals in dit project wordt beoogd in de gemeente Haarlem hebben zich tot op heden 3.830 jongeren aangemeld. Via woonservice mogen eisen gesteld worden op het gebied van leeftijd en tijdsduur.

4 De ontwikkeling draagt bij aan een beter straatbeeld en aan een aantrekkelijkere stad.

Door de aard van de huidige leegstaande bebouwing op deze locatie is er nu sprake van een uiterst matig straatbeeld en een sociaal onaantrekkelijk gebied. Na het vaststellen van de startnotitie wordt in de definitie- en ontwerpfase gewerkt aan een plan met woningen en openbare functies zoals horeca, met een levendige plint.

5 Financiën.

De ontwikkeling is voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Om de ambtelijke kosten te dekken is met de initiatiefnemer een voorschotovereenkomst afgesloten en er zal na vaststelling van de startnotitie een vervolgovereenkomst afgesloten worden om te komen tot een Stedenbouwkundig Programma van Eisen, een Stedenbouwkundig Plan en een anterieure overeenkomst. De

initiatiefnemer wenst van de gemeente een klein perceel te verwerven voor deze ontwikkeling. Hier wordt een verkoopovereenkomst voor opgesteld.

6 Participatie en inspraak.

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

De gemeente zal belanghebbenden informeren over besluiten ten aanzien van de ruimtelijke procedure. Dit gebeurt via een projectpagina op www.haarlem.nl/spaarndamseweg 13.

5. Risico's en kanttekeningen

Weerstand in de buurt vanwege onder meer de hoogte van de bebouwing, de ontsluiting van de kavel en het parkeren

- Bij de drukbezochte inloopavond hebben de omwonenden hun zorg uitgesproken over de verwachte extra parkeerdruk die bij de ontwikkeling van dit project in dit niet gereguleerde gebied, kan ontstaan. Het door de initiatiefnemer op te stellen mobiliteitsplan, waarin aangegeven wordt waarom van de Haarlemse parkeernormen kan worden afgeweken, is bepalend voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen en daarmee ook voor de haalbaarheid van dit ontwikkel concept.
- Ook over de ontsluiting van het project zijn vragen gesteld.
- De toevoeging van één bouwlaag ten opzichte van de in de visie genoemde maximaal 6 bouwlagen is stedenbouwkundig verdedigbaar, maar kan bij de omwonenden weerstand oproepen.

6. Uitvoering

De ontwikkeling doorloopt alle fases van het Haarlems Ruimtelijke Planproces. Met het vaststellen van de startnotitie kan de initiatieffase afgerond worden. In de definitie- en ontwerpfase wordt het Stedenbouwkundig Programma van Eisen opgesteld en ter vaststelling aan de raad gezonden. Daarna kan het college het stedenbouwkundig plan vaststellen en met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afsluiten.

7. Bijlage

1. Startnotitie Spaarndamseweg 13 (50KV station)