



Onderwerp Startnotitie ontwikkeling Sonneborn-terrein - Spaarndamseweg 466	
Nummer	2021/296354
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Zeelenberg-Hermans, E.
Telefoonnummer	023-5113249
Email	ezeelenberg@haarlem.nl
Kernboodschap	Aan de raad wordt voorgesteld de startnotitie vast te stellen voor het project Spaarndamseweg 466 (Sonneborn-terrein) in Haarlem-Noord. Initiatiefnemer VORM is voornemens woningen te realiseren waarvan 50% in de sociale huursector zoals voorgeschreven in de Ontwikkelvisie Spaarndamseweg (2020). De woningen worden aangevuld met voorzieningen en mogelijk een woonvoorziening voor een aandachtsgroep. Conform het Haarlems Ruimtelijk Planproces en de afspraken in het coalitieakkoord wordt bij de start van het project de startnotitie voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling.
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	<u>Ontwikkelvisie Spaarndamseweg, vastgesteld in de raad van 30 januari 2020</u>
Besluit College d.d. 18 november 2022	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 Sonneborn-terrein, Spaarndamseweg 466, vast te stellen. de griffier, de voorzitter,
---	--

1. Inleiding

Ontwikkelaar VORM heeft in 2016 de grond aan de Spaarndamseweg 466 gekocht, 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.

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

Conform het Haarlems Ruimtelijk Planproces en de afspraken in het coalitieakkoord wordt bij de start van een project de startnotitie voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling. Hierin staat onder andere het projectdoel en -resultaat, de eerste kaders en het proces op hoofdlijnen.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De startnotitie voor het project Sonneborn-terrein, Spaarndamseweg 466, vast te stellen.



3. Beoogd resultaat

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

4. Argumenten

1. Het besluit past in het ingezet beleid.

Het besluit draagt bij aan programma 4 'duurzame stedelijke vernieuwing'. Dit geldt specifiek voor de doelen genoemd onder 4.1 'duurzame stedelijke ontwikkeling'. 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.

2. Er wordt een gedifferentieerd woningaanbod gerealiseerd.

VORM realiseert een nog te bepalen aantal woningen waarvan 50% in de sociale huursector. De andere 50% worden koopwoningen in verschillende segmenten. Daarmee wordt voldaan aan het uitgangspunt uit de woonvisie om meer differentiatie te organiseren in het woningaanbod. Mogelijk komt er ook een woonvoorziening voor een aandachtsgroep.

3. Met de startnotitie worden uitgangspunten en 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 en als afronding van de initiatieffase. Het vaststellen van de startnotitie is een bevoegdheid van de raad. Naast de beleidsuitgangspunten worden in de startnotitie ook tegenstrijdigheden tussen beleid en dilemma's benoemd. De startnotitie dient als uitgangspunt voor de verdere uitwerking en vormgeving van de plannen in de volgende fases conform het Haarlems Ruimtelijk Plan Proces.

4. Het gewenste programma past niet binnen de vigerende beheersverordening

De functies school en wonen passen niet in de vigerende beheersverordening Deli-terrein/Sonneborn (2016). Dat betekent dat een herziening van het bestemmingsplan nodig is in een later stadium. De raad stelt het bestemmingsplan/omgevingsplan uiteindelijk vast.

5. Er is vooroverleg geweest met het Platform Groen

De ontwikkeling draagt bij aan de gemeentelijke ambities voor een duurzame stad. Met het toepassen van de richtlijn Duurzaam Bouwen, die het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid samenvat, en natuurinclusief bouwen treedt verbetering op. Groen is immers essentieel voor de toekomstige bewoners en gebruikers van het terrein. Op het terrein zijn op dit moment geen bomen aanwezig die

gekapt hoeven te worden. De afspraak is dat het Platform Groen in de initiatieffase om advies wordt gevraagd in het kader van vooroverleg. Het Platform Groen is op 23 juni 2021 geconsulteerd voor vooroverleg. In de groenparagraaf van de startnotitie staat samengevat hoe het advies van het Platform Groen is overgenomen.

6. De omgeving is betrokken

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

7. Financiën

De ontwikkeling van de woningen is voor rekening en risico van de ontwikkelaar. De gemeente sloot in april 2020 een voorschotovereenkomst af met de ontwikkelaar om de ambtelijke kosten te dekken. Er wordt een aanvullende voorschotovereenkomst afgesloten. Na afronding van het stedenbouwkundig plan wordt de voorschotovereenkomst vervangen door een anterieure overeenkomst die ter besluitvorming aan het college wordt voorgelegd. Hierin worden onder andere afspraken gemaakt over de aansluiting op en inrichting van de openbare ruimte.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Groen versus woningen

Dilemma in het project betreft groen versus woningen. Hoe kunnen we hier de kwaliteit en vergroening van de stad versterken en tegelijkertijd tegemoet komen in de vraag naar extra woningen in de stad? Voor beide aspecten ligt een nadrukkelijke wens op tafel. De groenwens komt zowel vanuit het Groen Platform als de Buren van Sonneborn. De ontwikkelaar zelf geeft aan dit ook belangrijk te vinden. Gemeente en VORM verkennen deze thema's conform de ontwerpprincipes uit bijlage 1 van de startnotitie. De gemeenteraad beslist bij de vaststelling van het SPvE wat de gemeente hierover als eis en als wens meegeeft aan de ontwikkelaar.

2. Watercompensatie voor verharding



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

6. Uitvoering

Het proces doorloopt de fases van het Haarlems Ruimtelijk Planproces. De gemeente sluit de initiatieffase af met het vaststellen van een startnotitie. In de definitiefase stelt de gemeente het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) op. Hierin staan de randvoorwaarden, eisen en wensen van de gemeente specifiek voor deze ontwikkeling. Op het Ontwerp-SPvE is inspraak mogelijk. De raad stelt het definitieve SPvE vast. Onderdeel van het SPvE is het beeldkwaliteitsplan. Parallel aan het SPvE werkt ontwikkelaar VORM aan het voorlopig stedenbouwkundig plan voor de locatie. In de ontwerpfase wordt het definitieve stedenbouwkundig plan door het college vastgesteld. Het college legt het beeldkwaliteitsplan bij het SPvE en het SPvE voor aan de raad ter vaststelling. In de hierop volgende voorbereidingsfase volgt het traject voor een omgevingsplan. VORM kan haar programma naar verwachting in 2024 realiseren na het verkrijgen van een omgevingsvergunning.



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

7. Bijlage

1. Startnotitie Sonneborn-terrein / Spaarndamseweg 466 (plus bijlage 1. Ontwerpprincipes)