



Onderwerp Vaststellen SPvE Haarlemmer Stroom	
Nummer	2021/486525
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	OMB
Auteur	Baas, L.M.
Telefoonnummer	023-5115479
Email	lbaas@haarlem.nl
Kernboodschap	Ontwikkelaar Lingotto (Haarlemmer Stroom B.V.) is sinds 2018 eigenaar van een groot deel van het terrein van Haarlemmer Stroom. Ambitie van Lingotto is om van het terrein een creatieve hotspot te maken aan de rand van de stad waarbij aandacht is voor behoud en herstel van het monumentale erfgoed en de economische potentie van het terrein. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, is een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) opgesteld. Hierin staan de randvoorwaarden, eisen en wensen van de gemeente voor deze ontwikkeling. Het SPvE geeft daarmee een ontwikkelingsperspectief voor het terrein. De inspraakreacties en beantwoording zijn opgenomen in het wijzigingsoverzicht (bijlage 2). In het definitieve SPvE (bijlage 1) zijn, voor zover van toepassing, de inspraakreacties verwerkt. Het SPvE dient als basis en toetsingskader voor de nog te doorlopen ruimtelijke procedures. Het SPvE is nu gereed voor vaststelling. Het vaststellen van het SPvE is een bevoegdheid van de raad op grond van artikel 108 lid 1 jo. artikel 147 Gemeentewet.
Behandelvoorstel 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	• Aangaan Overeenkomst op hoofdlijnen Nieuwe Energie (2018/126639) in het college van B&W van 20 maart 2018 en in de commissie ontwikkeling van 19 april 2018 (2018/99166). • Nieuwe energie / medewerking aan verkoop vastgoed Haarlem Energy aan Lingotto en mogelijkheid optie twee kavels gemeente in de raad van 28 september 2017 (2017/392616). • Informatienota stand van zaken Haarlemmer Stroom (2019/200672) in de commissie ontwikkeling van 9 mei 2019. • Collegebesluit vrijgeven voor inspraak Ontwerp-Stedenbouwkundig Programma van Eisen Haarlemmer Stroom (2020/1138975) in de commissie ontwikkeling van 3 februari 2021.



1. Inleiding

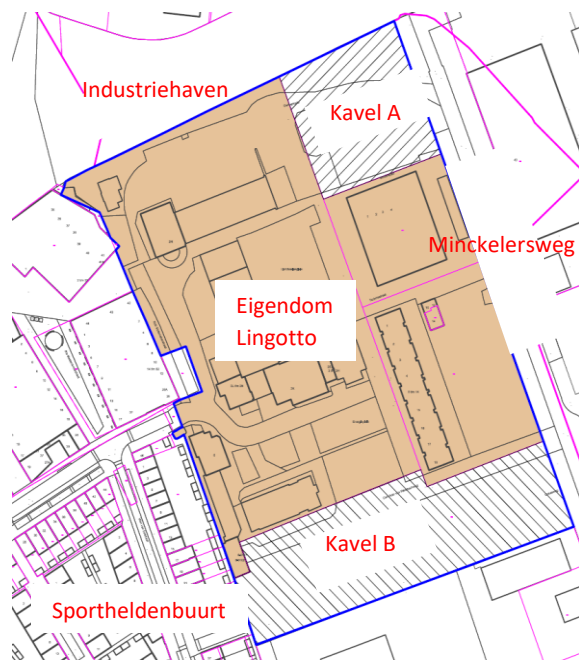
De wens van de gemeente is om van het terrein van Haarlemmer Stroom (voorheen Nieuw Energie) een bijzonder stukje stad te maken door het industriële erfgoed te behouden en te ontwikkelen. Daar heeft ontwikkelaar Lingotto (Haarlemmer Stroom B.V.) al stappen in gezet: de grootschalige renovatie van het monumentale Meterhuiscomplex is medio 2021 afgerond en volledig verhuurd. Om de andere delen van het terrein te kunnen ontwikkelen is een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor het gehele terrein opgesteld. Het biedt een ontwikkelingsperspectief om van dit terrein een creatieve hotspot aan de rand van de stad te maken met aandacht voor herstel van de monumenten en de economische potentie van het terrein als geheel. Het betreft bijvoorbeeld functies op het gebied van cultuur, ontspanning, creatieve industrie en ondersteunende horecafuncties. Passende sectoren zijn theater, muziek, ICT, evenementen, ambachten en ontwerp. Het SPvE schetst de ambities, doelstellingen, plannen voor het hele terrein alsmede de afzonderlijke monumenten. Het SPvE dient als basis en toetsingskader voor de nog te doorlopen ruimtelijke procedures.

Het merendeel van het terrein is in eigendom van Lingotto (Haarlemmer Stroom B.V.).

Kavel B (6.635 m²) is inmiddels verkocht aan Lingotto (collegebesluit: [\(2021/495006\)](#)).

De gemeente wil kavel A (3.467 m²) ook aan Lingotto verkopen. Hierover zijn intenties vastgelegd in een addendum op de overeenkomst op hoofdlijnen uit 2018.

Het Ontwerp-SPvE lag in 2021 6 weken ter inzage. Door omstandigheden heeft de afronding van het SPvE langer geduurd. Tijdens de inspraakperiode kwamen 53 inspraakreacties binnen. De reacties zijn in hoofdzaak van direct omwonenden uit de naastgelegen Sportheldenbuurt en hebben betrekking op mogelijke overlast, parkeren, verkeersveiligheid, groen, privacy/bezonnings en de doorgang voor fietsers. Deze zijn beantwoord in het wijzigingsoverzicht (bijlage 2 en 3). Op een aantal punten leidde dat tot aanscherpingen in het definitieve SPvE (bijlage 1). Zie paragraaf 4.7 van het raadsbesluit voor een overzicht van de aanscherpingen. Het SPvE wordt ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.



Afbeelding 1 Plangebied en kavel A en B

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) Haarlemmer Stroom vast te stellen.
2. de Motie 21.07 Haarlemmer Stroom zet nieuwe standaard zonne-energie, door het vaststellen van het SPvE Haarlemmerstroom als afgedaan te beschouwen.

3. Beoogd resultaat

Een vastgesteld integraal ontwikkelingsperspectief en toetsingskader voor het project Haarlemmer Stroom dat helderheid geeft over de ambities, randvoorwaarden, eisen en wensen van de gemeente. Het SPvE brengt als toetsingskader samenhang aan tussen de afzonderlijke gebouwen en de buitenruimte (openbaar toegankelijk gebied). Ook is het de basis voor verdere samenwerking tussen gemeente en ontwikkelaar zoals verankerd is in de Overeenkomst op hoofdlijnen 2018 en het addendum 2022.

4. Argumenten

1. *Het SPvE sluit aan op de programmabegroting*

Het stedenbouwkundig programma van eisen draagt bij aan programma 4 'duurzame stedelijke vernieuwing'. Dit geldt specifiek voor de doelen genoemd onder 4.1 'duurzame stedelijke ontwikkeling'. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen draagt bij aan een hoogwaardige stedelijke omgeving en een verbetering van de leefbaarheid van de buitenruimte.

2. *Het SPvE is conform de 'Overeenkomst op hoofdlijnen' d.d. 2018 en het addendum 2022*

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen is conform de gesloten 'Overeenkomst op hoofdlijnen' (collegebesluit: [2018/126639](#)) tussen Lingotto en de gemeente. Doel van deze besluitvorming was een doorstart te maken van de ontwikkeling van het Haarlemmer Stroomterrein nadat de ontwikkeling met de vorige ontwikkelaar niet door ging. In de overeenkomst staat de nadrukkelijke ambitie van transformatie naar een gebied gericht op culturele bedrijvigheid met behoud van industrieel erfgoed. Daarbij kan het gebied fungeren als aanvulling en overloop vanuit de binnenstad.

3. *De logiesfuncties zijn conform eerder gesloten overeenkomst en worden nader gedefinieerd*

Conform de gesloten 'Overeenkomst op hoofdlijnen' (collegebesluit: [2018/126639](#)) zijn een hotel en short stay vestiging ondergeschikt onderdeel van de ontwikkeling. Dit is derhalve een reeds gemaakte privaatrechtelijke afspraak zoals genoemd in het hotelbeleid (raadsbesluit: [2019/827903](#)) die een uitzondering vormt op het hotelbeleid. De nadere definiëring van het begrip short stay draagt bij aan heldere uitgangspunten richting de omgeving en de ontwikkelaar. Ten aanzien van de hotelfunctie is op 24 maart 2022 een motie aangenomen die stelt dat met de ontwikkelaar overlegt moet worden over het realiseren van een kleiner hotel of het helemaal



achterwege laten daarvan. In het SPvE wordt daarom een combinatie gebouw voorgesteld dat een hotelfunctie wel mogelijk maakt maar niet verplicht stelt.

4. *Het SPvE geeft duiding aan de functies die behoren tot het begrip creatieve hotspot*

Definiëring van de planologische functies die behoren tot het begrip creatieve hotspot dragen bij aan heldere uitgangspunten richting de omgeving en de ontwikkelaar. Functies op het gebied van cultuur, ontspanning, creatieve industrie en enkele ondersteunende voorzieningen als horeca of een printshop. Passende sectoren zijn theater, muziek, ICT, evenementen, ambachten en ontwerp. Een en ander is passend binnen de vastgestelde economische visie (2020).

5. *Het SPvE voorziet in een herstel van het monumentaal erfgoed*

Op Haarlemmer Stroom staat een aantal monumenten. De Lichtfabriek / Turbinehal is een Rijksmonument. De andere gebouwen zijn gemeentelijke monumenten. Ambitie van beide partijen is het industrieel erfgoed op het terrein te restaureren en zoveel mogelijk te hergebruiken. Zo blijft de identiteit van het gebied behouden en de monumentale waarden geborgd. Ondanks genomen conserverende maatregelen van Lingotto verkeert een aantal monumenten in slechte staat. Lingotto gaat om die redenen in haar fasering starten met de ontwikkeling van deze relatief dure elementen uit het plan. De renovatie van het Meterhuiscomplex is al afgerond. Het SPvE vereist een restauratie- /ontwerp visie. Deze borgt de samenhang tussen verschillende ingrepen en op alle schaalniveaus – van het terrein en de openbare ruimte, tot gebouw, van exterieur tot interieur, van constructie tot installatie en detail.

6. *De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit is positief*

Op 21 september 2020 is het SPvE gepresenteerd in de ARK. Dat werd goed ontvangen. De ARK was content dat er concrete plannen zijn voor herontwikkeling en renovatie van de monumenten die in slechte staat verkeren. Wel gaven ze aandachtspunten voor de uitwerking mee als het gaat om slimme parkeermogelijkheden, hittestress, windhinder, architectuur en programmering. Het Meterhuiscomplex is in 2019 ook in de ARK behandeld en positief bevonden. De restauratievisie voor het Directiekantoor is informeel voorgelegd aan de ARK in 2022. De commissie ziet uit naar volgende behandeling en wordt graag in een vroeg stadium aangehaakt als er keuzes gemaakt worden voor de architectuur. Vooruitlopend vraagt zij alvast aandacht voor de klimaatadaptatie bij de inrichting van de openbare ruimte.

7. *Participatie en inspraak met de omgeving vond plaats*

Belanghebbenden zijn betrokken bij de planvorming. Lingotto organiseerde eens per half jaar een informatiebijeenkomst voor omwonenden, ondernemers en in de buurt gevestigde instellingen. De laatste keren waren op 26 september 2019, 21 januari 2020 en 11 juni 2020. Daarnaast vonden en vinden tal van separate gesprekken plaats tussen Lingotto en onder andere Nieuwe Vide en naastgelegen VVE's. Er is in grote lijnen draagvlak voor de plannen. Op het Ontwerp-SPvE vond inspraak plaats. Daartoe organiseerde de gemeente een tweetal online-informatiebijeenkomsten voor de omgeving: op 16 en 18 februari 2021. Belanghebbenden zijn

via een kaart in de brievenbus uitgenodigd om deze digitale informatieavond bij te wonen en geïnformeerd over het SPvE en de inspraakmogelijkheden. De inbreng tijdens de inspraakperiode en de reacties daarop van de gemeente zijn verzameld in het wijzigingsoverzicht (bijlage 2). De 53 verzamelde reacties hebben geleid tot een aantal aanpassingen op het concept, tevens zijn er ambtelijke aanpassingen verricht. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het ontwerp SPvE zijn de volgende:

- Er is een groenparagraaf toegevoegd op p.22. Die paragraaf geeft inzicht in de kwaliteit en kwantiteit van het huidige groen binnen het plangebied en de kansen. Er zijn eisen opgenomen voor het inrichtingsplan (groenplan) en de verplichting tot een ecologische quickscan is opgenomen.
- De fietsroute langs het Spaarne is geschrapt als suggestie. De fietsroute loopt over het Haarlemmer Stroom terrein naar de Waarderpolder, in het verlengde van de Kick Smitweg.
- De tekst over de waterpartij is aangescherpt: er komt geen insteekhaven.
- Toetsingscriteria zijn toegevoegd bij de functionele randvoorwaarden (p. 20).
- Op kavel B is de nieuwe weg vervallen ten gunste van meer groen. De parkeergarage blijft wel bereikbaar voor de auto.
- Waterbergingseisen zijn gespecificeerd.
- Het is explicieter gemaakt dat transformatorstations in pandig moeten worden opgelost.
- De functiekaart (p16) is verduidelijkt.
- De eis van het opstellen van een cultuurhistorisch onderzoek naar het terrein, bouwhistorisch onderzoek met waardenstelling van de monumenten en een restauratievisie.
- Het nieuw te realiseren pand ten zuiden van het Directiekantoor schuift 1 meter op in zuidelijke richting.
- Er is een eis gesteld om een restauratie-/ontwerpvisie op te stellen die de samenhang tussen verschillende ingrepen en op alle schaalniveaus – van het terrein en de openbare ruimte, tot gebouw, van exterieur tot interieur, van constructie tot installatie en detail borgt.
- Mogelijkheid terrassen bij lichtfabriek en meterhuis is opgenomen, de ontwikkelaar zorgt voor een goede inpassing en houdt daarbij rekening met de effecten op de omgeving.
- De verplichting tot windhinder onderzoek is opgenomen
- De verplichting tot een bezonningsstudie is opgenomen
- De bestaande werkplaats blijft behouden en daar eerder beoogde de nieuwbouw vervalt.
- Het bouwvlak van nieuwbouw naast het directiekantoor is 2 meter opgeschoven. De verspringende rooilijn aan de zuidzijde maakt dat er afwisselende ruimtes ontstaan op het terrein. Dit komt het openbaar toegankelijke karakter van het gebied ten goede. Er ontstaat geen voorkant naar de Sportheldenbuurt.
- Om fietsparkeren kwalitatief in te passen zijn nadere eisen gespecificeerd.



8. *Het SPvE geeft invulling aan motie 21.07 Haarlemmer Stroom zet standaard zonne-energie*
Er is opgenomen dat zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van daken voor groen of opwekken van duurzame energie. Dit mede om invulling te geven aan de motie 21.07 Haarlemmer Stroom zet nieuwe standaard zonne-energie. Met de kanttekening dat de monumentenstatus beperkingen met zich mee kan brengen op het punt van duurzaam bouwen.
9. *Het SPvE houdt rekening met groen en ecologie; door het toevoegen van meer (kwalitatief) groen wordt het verblijfsklimaat verbeterd*
Er is een groenparagraaf toegevoegd aan het SPvE. Deze paragraaf bevat een analyse van het aanwezige groen in het gebied en de effecten van de bouwontwikkelingen daarop en de kansen voor groen. De gemeente eist dat het bestaande groenoppervlak van 15.130 m² als totaal moet worden behouden en gecompenseerd wanneer er meer verharding wordt aangebracht. De geplande ontwikkelingen hebben geen effect op de bomen in de openbare ruimte naast en op het terrein. Er wordt een groenplan / inrichtingsplan opgesteld in verband met klimaatadaptatie en hittestress. Om aangenaam te kunnen verblijven wordt het terrein met meer (kwalitatief) groen ingericht. Gedacht moet worden aan het toevoegen van bomen en het terrein inrichten voor waterafvoer: hemelwater bergen, vasthouden op eigen terrein en afvoeren. Hiermee wordt ook tegemoet gekomen aan de inspraakreactie van het Groen Platform over dit onderwerp.
10. *Het SPvE heeft aandacht voor fiets en voetganger*
De fiets speelt een belangrijke rol in de gewenste duurzame mobiliteitstransitie van de gemeente, zo blijkt uit het mobiliteitsbeleid ([2021/313959](#)). Het terrein stimuleert het gebruik van de fiets door verschillende routes door het gebied. De afwezigheid van formele voor- en achterkanten en entrees van gebouwen helpen daarbij. Verder moet in het ontwerp aandacht zijn voor het fietsparkeren daartoe zijn eisen opgenomen.
11. *De ontwikkeling voldoet aan de parkeeropgave*
De ontwikkelaar heeft een parkeerbalans opgesteld om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen zij moet realiseren in de te bouwen parkeergarage op het terrein om zo het verdere plangebied autoluw te maken. De parkeergarage biedt daarmee een integrale oplossing voor het gebied (inclusief kavel A en B). In de parkeerbalans gaat Lingotto nog uit van een aantal varianten: het programma is immers op kavel A nog niet rond. In de door Bono Traffics opgestelde parkeerbalans wordt duidelijk dat er in elk geval 515 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden om te voorzien in de vraag. Uitgangspunt hierbij is dat de plekken in de garage door iedereen gebruikt kunnen worden. Hiermee voldoet de ontwikkelaar aan de eis om te voldoen aan het Haarlems parkeerbeleid het de ontwikkeling is uitvoerbaar. Bij indiening van de omgevingsvergunningaanvraag moeten de parkeeraantallen en parkeeronderbouwing helemaal rond zijn.

12. *De logiesfuncties zijn akoestisch mogelijk vanuit de Wet geluidhinder*

De initiatiefnemer voerde akoestisch onderzoek uit naar de functie van short stay en de hotelfunctie op het terrein. Bureau MP toonde in opdracht van Lingotto via een ruimtelijke onderbouwing met akoestisch onderzoek aan dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening gezien de ligging op het gezoneerde bedrijventerrein. Het gaat om een short stay functie met een duur van minimaal 1 week tot maximaal 6 maanden. Gelet op het feit dat geen sprake is van een permanente verblijfsfunctie is er geen sprake van een gevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder.

13. *De nieuwbouw heeft geen effect op de bezonning van de bestaande bebouwing*

De initiatiefnemer voerde een bezonningsstudie uit. De conclusie van deze studie is dat de nieuwbouw geen effect op de bezonning van de bestaande bebouwing.

5. Risico's en kanttekeningen

Eigendomssituatie

Het SPvE heeft zowel betrekking op het kavel dat Lingotto al in eigendom heeft als de kavels van de gemeente. De gemeente heeft het voornemen om beide kavels (3.467 m² en 6.635 m²) te verkopen aan Lingotto conform de afspraken uit de Overeenkomst uit 2018. Kavel B is intussen verkocht, mochten partijen niet uit de verkoop van kavel A komen dan wordt de kavel aan een andere partij verkocht. Die moet dan binnen de kaders van het SPvE een bouwplan realiseren.

6. Uitvoering



De ontwikkeling bevindt zich in de definitie- en ontwerpfase van het Haarlems Ruimtelijk Planproces.

Voor wat betreft de communicatie: de indieners van een inspraakreactie ontvangen na besluitvorming door het college informatie over het besluit. Ze ontvangen per e-mail het wijzigingsoverzicht met daarin de reactie van de gemeente op hun inspraakreactie.

Op basis van het SPvE en het stedenbouwkundig plan werkt de ontwikkelaar aan een inrichtingsplan voor de buitenruimte. Vervolgens bereidt de ontwikkelaar een omgevingsvergunningaanvraag voor.



De planning is globaal als volgt:

Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Definitiefase	• SPvE	Raad	Q2 2022
Ontwerpfase	• Stedenbouwkundig plan • Koop- en ontwikkelovereenkomsten gemeentelijke gronden	BenW	Q3 2022
		Raad	Q2 2022
Vorbereidingsfase	• Anterieure overeenkomst Kavel A • Inrichtingsplan buitenruimte • Omgevingsvergunningen	BenW	2022
Realisatiefase	• Uitvoering		2020-2025

7. Bijlagen

1. Definitief Stedenbouwkundig Programma van Eisen Haarlemmer Stroom
2. Wijzigingsoverzicht inspraakreacties SPvE Haarlemmer Stroom
3. Bezonningsstudie
4. Akoestisch onderzoek