



Onderwerp Vaststellen stedenbouwkundig programma van eisen Sonneborn - Bloom	
Nummer	2022/1436931
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	OMB
Auteur	Glas, K.W./S. Buisman
Telefoonnummer	023-5113544
Email	kglas@haarlem.nl
Kernboodschap	Projectontwikkelaar VORM wil het voormalige Sonnebornterrein herontwikkelen tot een hoogwaardig woonmilieu met circa 150 woningen waaronder een gezinsopvang, commerciële voorzieningen en een inpandige parkeergarage met op het dek een openbaar (toegankelijk) park en nog twee kleinere groene gebieden. Ten behoeve van dit project is een ontwerpstedebouwkundig programma van eisen opgesteld. VORM heeft binnen deze kaders een voorlopig ontwerp van het stedenbouwkundig plan opgesteld. Gedurende een periode van zes weken is inspraak op het ontwerp-SPvE geboden. Het SPvE is nu gereed voor vaststelling. Het vaststellen van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen is een bevoegdheid van de raad op grond van artikel 108 lid 1jo. artikel 147 Gemeentewet. Het college is belast met de voorbereiding van beslissingen van de raad.
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	• Raadsinformatiebrief Onderzoek naar realisatie gemeentelijke parkeergarage in het project Sonneborn (2022/1458297) publicatie agenda cie 23 november 2022) • Collegebesluit 'Ter inzage leggen ontwerp stedenbouwkundig programma van eisen Sonneborn – Bloom' (2022/985967) in cie van 27 oktober 2022 • Raadsnota 'Vaststellen Startnotitie ontwikkeling Sonneborn-terrein - Spaarndamseweg 466 ' (2021/296354) in raadsvergadering van 17 februari 2022 • 14.02 Motie Sonneborn terrein ook voor middeldure woningen in raadsvergadering van 17 februari 2022 • 14.06 Motie Sonneborn to be wild in raadsvergadering van 17 februari 2022

	• Raadsnota 'Ontwikkelvisie Spaarndamseweg' (2019/521550) in raadsvergadering 30 januari 2020
Besluit College d.d. 8 november 2022	1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast. de secretaris, de burgemeester,
Besluit Raad d.d.	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1. Het stedenbouwkundig programma van eisen Sonneborn – Bloom gewijzigd vast te stellen. de griffier, de voorzitter,

1. Inleiding

Aan de Spaarndamseweg 466 ligt het voormalige Sonneborn-terrein waar tot circa 10 jaar geleden een oude petrochemische fabriek stond. Deze locatie maakt deel uit van de ontwikkelzone Spaarndamseweg. Projectontwikkelaar VORM wil deze locatie herontwikkelen tot een hoogwaardig woonmilieu met circa 150 woningen waaronder een gezinsopvang, commerciële voorzieningen en een inpandige parkeergarage met op het dek een openbaar (toegankelijk) park en twee kleinere groene gebieden. Ten behoeve van dit project is een stedenbouwkundig programma van eisen opgesteld (zie bijlage a en b). VORM heeft binnen deze kaders een voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan opgesteld.

Met het vaststellen van het SPvE worden de volgende bestuurlijke agendazaken afgedaan:

- Motie 14.02 'Sonneborn terrein ook voor middeldure woningen' (2022/0421612)
- Motie 14.06 'Sonneborn to be wild' (2022/0421623)

Procesverloop

De planvorming is op meerdere momenten met de klankbordgroep, bestaande uit omwonenden, besproken. Er is een informatieavond gehouden voor omwonenden. De reacties van de klankbordgroep en andere omwonenden hebben tot diverse aanpassingen geleid. Het SPvE en het stedenbouwkundig plan zijn met de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit besproken. Het SPvE



heeft vanaf 25 augustus tot en met 5 oktober 2022 ter inzage gelegen. In die periode heeft iedereen de gelegenheid gekregen een inspraakreactie in te dienen. Er zijn 15 reacties ingediend. De inspraakreacties en ambtshalve wijzigingen hebben tot aanpassingen geleid (zie bijlage c). Het SPvE is nu gereed voor vaststelling.



Afbeelding voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Het stedenbouwkundig programma van eisen Sonneborn – Bloom gewijzigd vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Een toetsingskader om het Sonnebornterrein te ontwikkelen tot een duurzaam en hoogwaardig woonmilieu met circa 150 woningen waaronder een gezinsopvang en een inpandige parkeergarage met op het dek een openbaar (toegankelijk) park.

4. Argumenten

1. *Het SPvE sluit aan op de programmabegroting en het coalitieakkoord Actie! 2022-2026.*

Het SPvE draagt bij aan programma 4 'duurzame stedelijke vernieuwing'. Dit geldt specifiek voor de doelen genoemd onder 4.1 'duurzame stedelijke ontwikkeling'. Het SPvE maakt een stedenbouwkundig plan mogelijk, dat bijdraagt aan een hoogwaardige stedelijke omgeving, aan een verbetering van de leefbaarheid, vergroening van de versteende buurt en aan een verbetering van de

woningvoorraad passend bij de ambities zoals deze geformuleerd zijn in het coalitieakkoord 2022-2026. Het plan maakt onderdeel uit van de ontwikkelzone Spaarndamseweg. Het stedenbouwkundig plan voldoet aan de uitgangspunten van de startnotitie en de moties [14.02](#) en [14.06](#). Dit wordt op onderdelen nader toegelicht.

2. Het SPvE opzet voldoet aan de ruimtelijke uitgangspunten van de ontwikkelvisie en de startnotitie

De algemene bouwregels uit de ontwikkelvisie en de stedenbouwkundige principes uit de startnotitie zijn verwerkt in het SPvE. Er wordt gebouwd in de rooilijn. De stedelijke wand aan het Spaarne bestaat uit 4 tot 6 lagen met een hoogteaccent van circa 10 lagen. Plinten zijn van hoge kwaliteit. De overgangen van openbaar naar privé worden helder en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven. Er wordt voorzien in een groene verblijfsruimte centraal in het gebied.

3. De woningvoorraad in de zone Spaarndamseweg wordt vergoot

De gemeente heeft als doelstelling minimaal 650 woningen in de zone Spaarndamseweg te realiseren. Deze ontwikkeling draagt hier met circa 150 woningen substantieel aan bij. Hierbij geldt de eis dat 50% van de nieuwe woningen worden gerealiseerd in de sociale huursector. Een algemeen uitgangspunt van de ontwikkelvisie is dat woningen zoveel mogelijk worden gedifferentieerd in grootte en doelgroep.

In raadsnotie [14.02](#) is het college opgedragen zich in te zetten om in aanvulling op de 50% sociaal een zo hoog mogelijk percentage middeldure woningen te realiseren. Deze uitgangspunten hebben geresulteerd in het volgende voorlopige woningbouwprogramma.

Typologie	Segmentering	%	Aantal	GBO (in m ²)
Herenhuis	duur	39	3	150
Dekwoning	duur		17	110 - 150
Rijwoning	duur		14	120
Patiowoning / Levensloopbestendige woning	duur		4	95
Appartement (koop)	duur		21	80 & 90
Appartement (koop)	middelduur	11	16	60
Gezinsopvang	sociaal	50	26	60
Appartement (Pre Wonen)	sociaal		49	35 & 45

4. De ontwikkeling voldoet aan het parkeerbeleid en een goede verkeersontsluiting

Parkeren van auto's en het stallen van fietsen vindt plaats in een centraal gelegen parkeergarage en in inpandige garageboxen. Het centrale verblijfsgebied wordt aan de zijde van de Delistraat en de Spaarndamseweg voor voetgangers ontsloten. Het auto- en fietsverkeer wordt rechtstreeks ontsloten op de Spaarndamseweg. De ontsluiting voor auto- en fietsverkeer naar het terrein leidt de verkeersgebruiker direct naar de overdekte stallingsruimte. Het autoluwe gebied is voor motorvoertuigen enkel toegankelijk in het geval van verhuizen, onderhoud of calamiteiten.



5. Groenparagraaf: De ontwikkeling draagt bij aan hoogwaardig groen voor de gehele buurt

Het projectgebied was tot voor kort een braakliggend terrein zonder noemenswaardig groen. Het terrein is nu tijdelijk ingericht voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen. In de planvorming bedraagt de openbaar toegankelijke ruimte in het plangebied circa 40% van het totale plangebied van circa 1,16 hectare. Hiervan zal 3.300 m² ingericht worden als dakpark. Bij de inrichting van het gebied wordt uitgegaan van een kwalitatief hoogstaande buitenruimte met een optimale mix tussen groen, water en bebouwing en geeft daarmee uitvoering aan motie [14.06](#). Het dakpark komt te liggen op het dek boven de parkeervoorziening en zal in samenspraak met de buurt worden ingericht met hoogwaardig groen. In het SPvE in paragraaf 5.8 en in de paragraaf natuur, groen, en bomen (6.1) van de bijlage randvoorwaarden en eisen zijn de eisen en wensen op het gebied van groen nader uitgewerkt.

6. Duurzaamheidsparagraaf: De ontwikkeling voorziet in diverse duurzaamheidsmaatregelen

De uitwerking dient op diverse onderdelen nog nader te worden uitgewerkt. Naast de wettelijke duurzaamheidseisen is bij de planvorming rekening gehouden met de volgende maatregelen, voor zover al niet hierboven vermeld.

- De daken worden voorzien van sedum en/of zonnepanelen.
- In het plangebied wordt 507 m³ aan waterberging ondergebracht om water op te vangen en vertraagt af te voeren.
- Het energieconcept wordt nog nader onderzocht en uitgewerkt. Hierbij wordt onder meer gedacht aan WKO-bronnen.
- Natuurinclusief bouwen: integreren van nestkasten in de bebouwing.

In het SPvE in paragraaf 5.8 en in de bijlage randvoorwaarden en eisen zijn de randvoorwaarden en eisen ten aanzien van watercompensatie (1.4.4) en duurzaamheid (1.10) nader uitgewerkt.

7. De adviescommissie Ruimtelijke kwaliteit heeft positief geadviseerd

De Ark is positief over de hoofdpopzet, de diversiteit van de woonmilieus, de samenhang van het plan en de schaal van het dakpark. De commissie heeft daarnaast aandachtspunten genoemd voor de uitwerking van de architectuur.

8. Inspraak en Participatie

De buurtbewoners zijn in juni 2021 door VORM per brief uitgenodigd om zitting te nemen in een klankbordgroep. In de klankbordgroep heeft de buurt een actieve rol gekregen bij het monitoren van de voortgang en het aandragen wensen en aandachtspunten. Tot op heden hebben zeven overleggen tussen klankbordgroep en VORM en de gemeente plaatsgevonden waarin discussies hebben geleid tot een integraal plan dat rekening houdt met de geldende beleidskaders en wensen van omwonenden. De participatie heeft tot aanpassingen van de plannen geleid op de onderwerpen hoogwaardig groen in het openbaar gebied (stadspark centraal in het plangebied), de bouwmassa's (lagere bebouwing bij de bestaande woningen en hogere bebouwing centraal in de stedelijke wand om overlast op het gebied van bezonning en privacy te minimaliseren), ontsluiting en mobiliteit (zie bijlagen d en e)

De omwonenden zijn per brief uitgenodigd voor een informatieavond waarin het ontwerp-SPvE en het voorlopig ontwerp van het stedenbouwkundig plan werden gepresenteerd. De aanwezigen

konden door interactieve panelen suggesties aandragen. Op basis van deze bijdragen is het concept-stedenbouwkundig plan aangepast. Op de locatie staat een bouwboard met een verwijzing naar de website. Via de website kunnen mensen contact opnemen met het mailadres van het project of inschrijven voor de nieuwsbrief. De aanwezigen op de informatieavond en belangstellenden worden per nieuwsbrief op de hoogte gehouden van de voortgang.

Er zijn 15 inspraakreacties ingediend. De belangrijkste thema's zijn:

- De hoogte en afstand van de drie patiowoningen tot de bestaande woningen aan de Molukkenstraat/Floresstraat;
- De hoogte en afstand van de nieuwbouw naast Spaarndamseweg 484-490 en rendement zonnepanelen;
- De hoogte en afstand van de nieuwbouw tot Obistraat 38-42 in verband met bezonning en privacy
- De hoeveelheid openbaar groen is te laag
- Kritiek op het participatieproces

De inspraakreacties geven aanleiding tot wijziging van het SPvE. Daarnaast zijn ambtshalve wijzigingen aangebracht. Voor een samenvatting van de inspraakreacties en de ambtshalve aanpassingen wordt verwezen naar het wijzigingsoverzicht (bijlage c). De in het wijzigingsoverzicht weergegeven motiveringen geven blijk van een goede afweging van de bij het besluit betrokken belangen.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-SPvE zijn de volgende.

- De spelregelkaart is gewijzigd naar aanleiding van de inspraakreacties. De hoogtes van de patiowoningen zijn duidelijker ingekaderd en twee woningen ter hoogte van Obistraat 38 en 40 zijn naar het zuiden geschoven.
- De wens tot slanke uitstraling van de toren is omgezet naar een eis en daaraan is de eis tot alzijdige vormgeving toegevoegd.
- De wens tot een zorgvuldig ontwerp voor de overgang openbaar-privé is omgezet naar een eis.
- De wens ten aanzien van levendige functies in de plint is omgezet naar een eis.
- De eis is toegevoegd dat bomen voldoende ondergrondse en bovengrondse ruimte moeten krijgen.
- De wens tot een substraatdikte van 1 meter voor beplanting is toegevoegd.
- De eis over maximale benutting van het dak voor klimaatadaptatie en energietransitie is verplaatst naar een wens, omdat het geen beleid is en niet juridisch afdwingbaar is.
- Naar aanleiding van de inspraakreacties is de eis tot een blinde gevel aan de achterzijde van de tweede laag van de patiowoningen toegevoegd als eis.
- Bij het ontwerp-SPvE was een aparte bijlage toegevoegd met in hoofdzaak niet-ruimtelijke spelregels. Deze spelregels zijn, samen met de spelregels uit het SPvE in een totaaloverzicht geplaatst en als bijlage aan het SPvE toegevoegd (bijlage b). De eisen en wensen voor ecologie zijn hierbij aangevuld.



9. 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. Het opstellen van een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar is in gang gezet en wordt voor de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan aan het college voorgelegd.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Het is wenselijk tempo in het proces te houden

Ondanks dat de invoering van de Omgevingswet is uitgesteld tot 1 juli 2023 blijft het wenselijk het proces zo spoedig mogelijk te doorlopen. Er is al geruime tijd sprake van fors stijgende bouwkosten, die de financiële haalbaarheid van ontwikkelprojecten onder druk zetten. Daarnaast is er sprake van stijgende hypotheekrentes en een hoge inflatie. Het coalitieakkoord Actie! 2022-2026 gaat uit van het versnellen van woningbouw.

2. Onderzoek naar gemeentelijke ondergrondse parkeergarage

Via de raadsinformatiebrief is de gemeenteraad geïnformeerd over het onderzoek naar een gemeentelijke ondergrondse parkeergarage aansluitend bij de nota uitwerking parkeerregulering die momenteel ter inzage ligt. Het toevoegen van een ondergrondse parkeergarage in plaats van de huidige bovengrondse parkeergarage kan leiden tot wijzigingen ten opzichte van het nu voorliggende Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Dit heeft naar verwachting met name betrekking op de dekwoningen en appartementen op het binnenterrein. De raad wordt hierover bij uitwerking van het stedenbouwkundig plan geïnformeerd en krijgt dit ter besluitvorming voorgelegd bij het bestemmingsplan.

6. Uitvoering



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

- Communicatie:
 - Het besluit tot vaststelling van het SPvE wordt bekend gemaakt in het gemeenteblad, een huis-aan-huisblad en via de gemeentelijke website.
- Na vaststelling van het SPvE wordt het ontwerpbestemmingsplan Sonnebornterrein – Bloom ter inzage gelegd.

De planning is globaal als volgt:

Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatiefase	Startnotitie	Raad	Gereed
Definitiefase (kaders voor verder uitwerking)	- Ontwerp-SPvE ter visie leggen - Vaststellen SPvE	- BenW - Raad	Gereed Q4 2022
Ontwerpfase	- Stedenbouwkundig plan (DO) - Anterieure overeenkomst - Inrichtingsplan	- BenW - BenW - BenW	Q4 2022 Q4 2022 Q1 2023
Voorbereidingsfase	- Ontwerpbestemmingsplan - Bestemmingsplan - Beeldkwaliteitsplan - Omgevingsvergunning	- BenW - Raad - Raad - BenW	Q1 2023 Q2/Q3 2023 Q2/Q3 2023 Q3/Q4 2023
Realisatiefase	Uitvoering		Q4 2023

7. Bijlagen

- a) Stedenbouwkundig programma van eisen Sonnebornterrein – Bloom
- b) Bijlages behorende bij het SPvE
- c) Wijzigingsoverzicht
- d) Aanpassingen planvorming naar aanleiding van participatie
- e) Participatieverslag