



VAN AKEN
CONCEPTS | ARCHITECTURE | ENGINEERING

BLOOM, Haarlem

Stedenbouwkundig plan Spaarndamseweg 466

28-11-2023
RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS



DATUM: 28-11-2023

PROJECT: Sonneborn, Haarlem, stedenbouwkundig plan

KLANT: Vorm ontwikkeling

PROJECTNUMMER: 20210851

STATUS: Definitief

RHO ADVISEURS - Rotterdam

Weena 505 (Delftse Poort)

3013 AL

Rotterdam

info@rho.nl

0102018555

Inhoud

Inleiding	4
Analyse beleid	7
Ruimtelijke analyse	14
Stedebouwkundig plan	20
Uitvoering	52

INLEIDING

Omschrijving van het project

Het Sonnebornterrein (Spaarndamseweg 466) is één van de oude industrie locaties langs het Spaarne waar de industrie is weggetrokken. De afgelopen periode is gewerkt aan een nieuwe invulling voor de locatie. Het Sonnebornterrein langs het Spaarne in Haarlem is één van de ontwikkelprojecten binnen de ontwikkelzone Spaarndamseweg e.o. Hier zal een nieuw woon -werk milieu met een openbaar park worden gerealiseerd, aansluitend op de woningbouwambitie.

Voorgeschiedenis (proces)

Spaarndamseweg e.o. is één van de acht door de gemeenteraad aangewezen ontwikkelzones waar men de ambitie voor heeft uitgesproken om 10.000 woningen in de periode tot 2025 te realiseren. Voor deze zone betreft de specifieke ambitie het ontwikkelen van circa 650 woningen. Hiervoor is een gebiedsvisie opgesteld en vervolgens vastgesteld door de gemeenteraad (januari 2020).

Op 17 februari 2022 is in vervolg op de visie, de startnotitie door de gemeenteraad vastgesteld. In de startnotitie zijn vier ontwerpprincipes voor de locatie benoemd welke de basis zijn voor het op te stellen stedenbouwkundig plan.

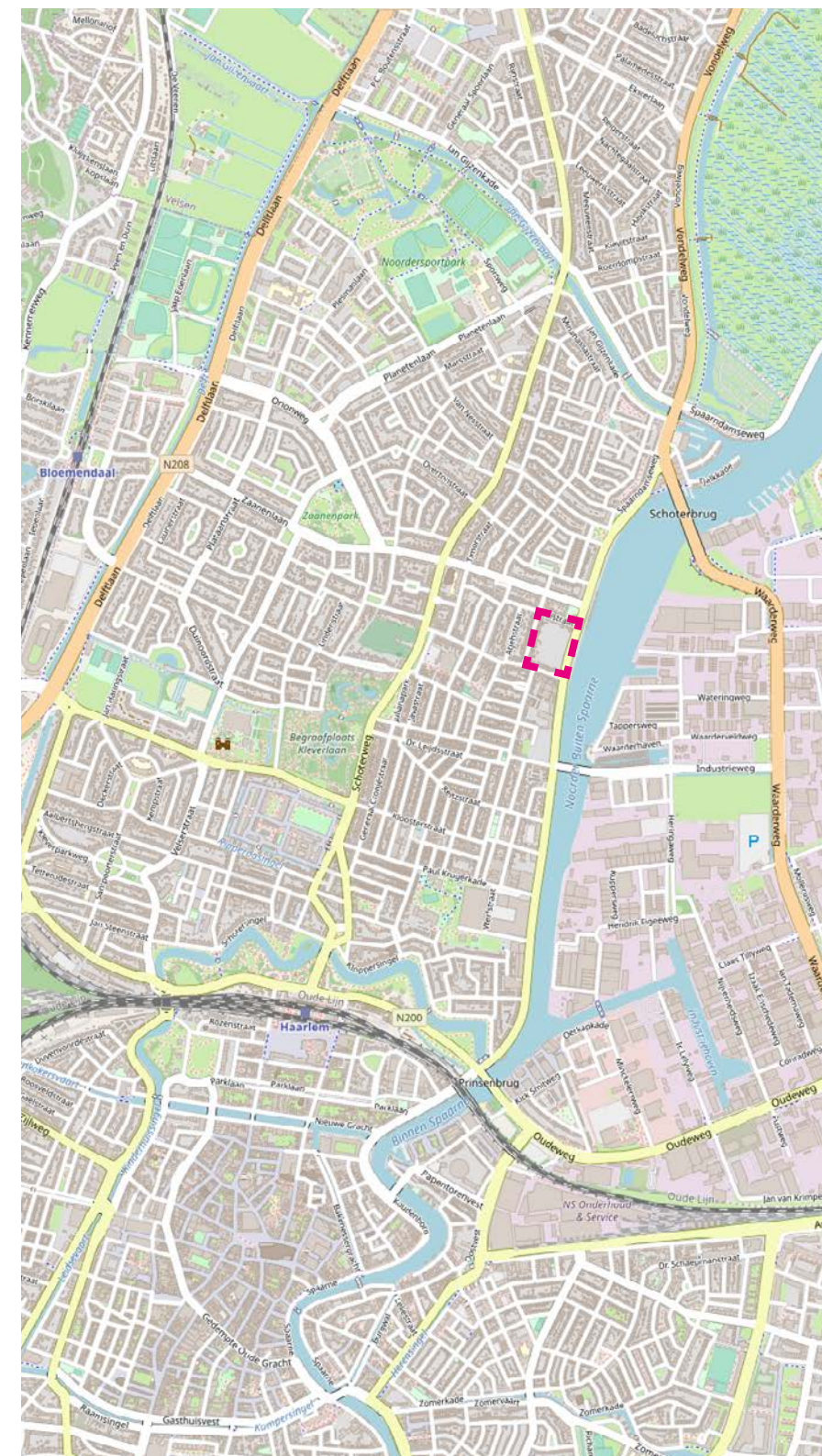
Hierop volgend is het kaderstellend product het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) opgesteld. In een latere fase is hieraan de ambitie voor het realiseren van een gebouwde parkeermogelijkheid voor de buurt toegevoegd. In het SPvE worden de toetsingscriteria voor de locatie gedefinieerd bestaande uit randvoorwaarden, eisen en wensen. Het voorliggende stedenbouwkundig plan is grotendeels gerealiseerd binnen de kaders van het SPvE (zie Analyse beleid, SPvE Spaarndamseweg).

De locatie

Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de Indischewijk in Haarlem-Noord. De Indischewijk staat bekend als een gezellige volkswijk die geliefd is als woonplek. De wijk kent authentieke woningen die het straatbeeld kenmerken. In de omgeving bevinden zich verschillende basisscholen, speelplekken en een winkelstraat (Cronjéstraat).

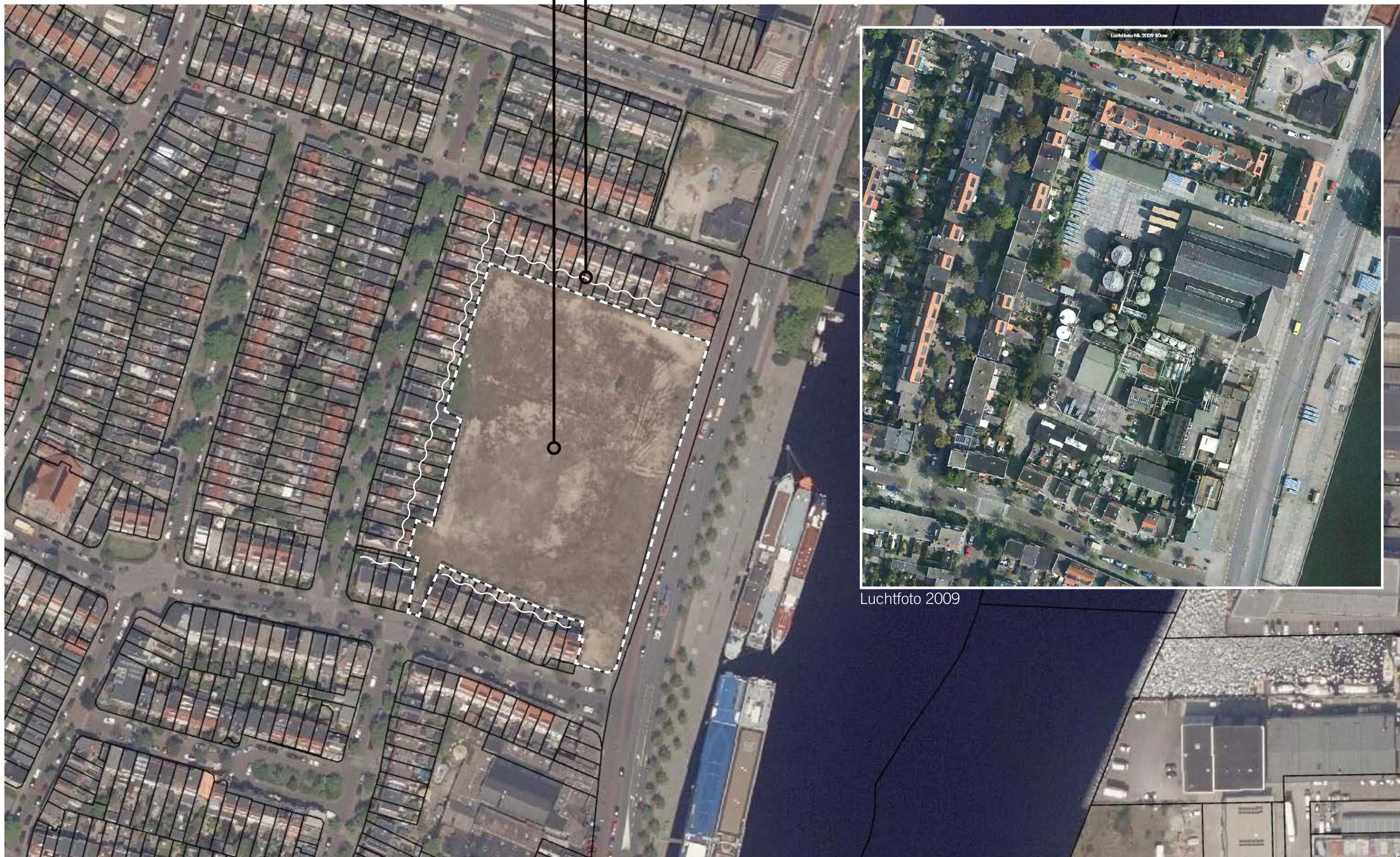
Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Spaarndamseweg, een doorgaande weg langs het Spaarne voor voetgangers, fietsers en gemotoriseerd verkeer. Vanaf deze zijde is er zicht op het Spaarne en de Waarderpolder gelegen aan de overkant. Zowel aan de noordzijde als de zuidzijde en de westzijde wordt het plangebied begrenst door woonstraten met bestaande woningen. De achtertuinen van deze bestaande woningen grenzen, aan alle drie de zijden, aan het plangebied.



Plangebied in Haarlem langs het Spaarne

Plangebied, perceel nummer 18.611

Achtertuinten van woningen



Kadastrale kaart

Luchtfoto 2009

Tot stand komen stedenbouwkundig plan

Het Sonnebornterrein ligt braak sinds 2008. Vanaf 2016 is een lokale woonstichting begonnen met het opstellen van een visie voor dit gebied. Projectontwikkelaar VORM heeft dit in 2017 overgenomen. Vervolgens is de visievorming ook overgenomen door de gemeente Haarlem. VORM heeft voordat deze visie definitief is vastgesteld, het initiatief genomen om de inpassing te onderzoeken en mogelijk te maken in samenwerking met de gemeente. Het opstellen van deze visie en inpassing is in samenwerking met architectenbureau Van Aken en de afdeling stedenbouw van de gemeente Haarlem tot stand gekomen. Tussentijds zijn meerdere varianten ter tafel gekomen. De uitgangspunten die hieruit zijn gekomen zijn opgenomen in het SPvE. Deze is tijdens een participatietraject voorgelegd, besproken en waar mogelijk aangepast naar de wensen van de bewoners van de wijk. Vervolgens is na afstemming met de gemeente besloten om de parkeerdruk voor de buurt aan te pakken door het toevoegen van een parkeergarage op de ontwikkellocatie. Naast de ca. 93 parkeerplekken die benodigd zijn voor de eigen ontwikkeling worden ca. 200 plekken toegevoegd. Deze worden ondergebracht in een bovengrondse parkeervoorziening met acht splitlevels. Het gaat hierbij om een gemeentelijke parkeervoorziening die geïntegreerd is in de stedelijke wand aan de Spaarndamseweg. Op deze manier doet het toevoegen van de massa zo min mogelijk afbreuk aan het oorspronkelijke plan dat is gebaseerd op het vastgestelde SPvE. Het stedenbouwkundig plan borduurt voort op de voorgaande processen en voorziet in een samenhangend ontwerp. Het brengt aspecten als architectuur, beleid en milieuaspecten samen tot de toekomstige visie voor het Sonnebornterrein.

Relatie stedenbouwkundig programma van eisen en het stedenbouwkundig plan

Het doel van een stedenbouwkundig plan (SP) is het maken van een ontwerp op grond van randvoorwaarden en uitgangspunten uit het kaderstellend Stedenbouwkundig Plan van Eisen (SPvE). Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor verdere uitwerking tot bouwplan en voor de verdere uitwerking van de openbare ruimte. Het stedenbouwkundig plan biedt inzicht in de situering van bebouwing, volumes, afstanden, de samenhang tussen de bebouwde en onbebouwde ruimte en het functioneel programma. Het resultaat is een verkavelingsplan en een globaal ontwerp (schetsontwerp) voor de openbare ruimte. In de paragraaf Analyse beleid, SPvE Spaarndamseweg wordt ingegaan op de afwijkingen ten opzichte van de geformuleerde uitgangspunten.

Omwonenden zijn in november 2022 uitgenodigd voor een werksessie over de inrichting van het binnengebied met de landschapsarchitect. Het door omwonenden geformuleerde uitgangspunt van 'een groen binnengebied' blijft overeind. Bij oplevering van het voorlopig ontwerp van de openbare ruimte en gebouw zal een grote informatiebijeenkomst worden georganiseerd waarin belanghebbenden en belangstellenden geïnformeerd worden over de stand van zaken.

Het stedenbouwkundig plan bevat een ruimtelijke analyse van de bestaande omgeving, beleidskaders, het programma en een onderbouwing van de verwerking van de uitgangspunten en randvoorwaarden. Het stedenbouwkundig plan wordt vastgesteld door het college.

ANALYSE BELEID

In dit hoofdstuk wordt een analyse gegeven van het relevante beleidskader van de gemeente Haarlem. De beleidsdocumenten die direct doorwerken op deze ontwikkeling ten aanzien van het stedenbouwkundig plan worden behandeld. Dit gebeurt op gemeentelijk schaalniveau. Ieder beleidsdocument wordt kort samengevat en afgesloten door een toetsing van de ontwikkeling op de gestelde relevante aspecten en kaders.

Planologische situatie

Voor Spaarndamseweg nr. 466 gelden meerdere bestemmingsplannen:

Ter plaatse van het plangebied is de beheersverordening 'Deliterrein/ Sonneborn' van kracht, vastgesteld op 26 mei 2016. De regeling uit de beheer verordening verwijst naar het voormalige plan Indischebuurt Zuid. Een uitsnede van de daarbij behorende plankaart is opgenomen in onderstaand figuur. In deze figuur is het plangebied omkaderd. De bestemming binnen dit kader is bedrijfsdoeleinden (art. 9). Deze gronden zijn daarmee bestemd voor: Art. 9. Lid 1, Bedrijfsdoeleinden (B) aangewezen gronden zijn bestemd voor handels-, ambachtelijke en industriële bedrijfsdoeleinden, met uitzondering van detailhandel en categorie-A-inrichtingen. De woningbouw past daarom niet binnen het vigerend plan. Dit betekent dat een bestemmingsplanprocedure zal moeten worden doorlopen om het plangebied de bestemming 'wonen' en andere bestemmingen toe te kennen.

Daarnaast is met het parapluplan parkeernormen Haarlem 2018 de verplichting vastgelegd dat bij bouwplannen getoetst wordt aan de actuele, gemeentelijke parkeernormen. Het reparatieplan B omvat ter plaatse van het plangebied een aanvullende regeling behorende bij de geluidzone van Waarderpolder. Ten slotte omvat Reparatieplan C geen bepalingen die voor dit plangebied specifiek van toepassing zijn.



Oude beheersverordening

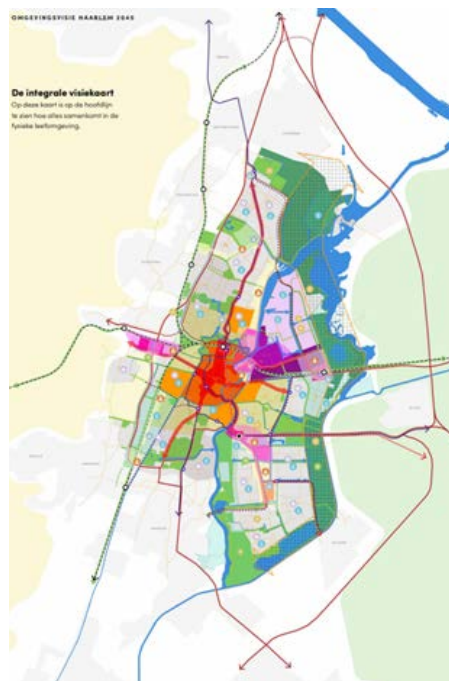
Omgevingsvisie 2045

Het Sonnebornterrein is een van de projecten binnen het Icoonproject Ontwikkelzone Spaarndamseweg en heeft als typologie 'Stedelijk Gebied'. Twaalf speerpunten vatten de essentie van de visie samen waarvan de volgende het relevantst zijn:

1. Woningbouw concentreren in grootschalige gebiedsontwikkelingen.
3. Beschermen bestaande wijken: mengen en karakter behouden.
4. Versterken tien-minuten netwerk en stadsstraten.
5. Sociale basis en ontmoetingsplaatsen in de buurt versterken.
10. Ruimte reserveren en creëren voor energietransitie.

De ontwikkeling staat in lijn met de doelen van de Haarlemse Omgevingsvisie. Het plangebied is aangemerkt als integraal te ontwikkelen woongebied, waar dit bestemmingsplan met een mix van wonen en klimaatadaptief openbaar toegankelijk groen in voorziet. Die mix zet in op het aantrekken van zowel bewoners, als bezoekers, waarmee het onderdeel wordt van de huidige buurt en wijk. In de openbare ruimte is er aandacht voor voetgangersverbindingen en groen. De overdekte

parkeervoorziening voorziet in ruimte voor de auto's van omringende bewoners. Dit zal naar verwachting de parkeerdruk verlagen in de wijk. Op de parkeergarage wordt een private daktuin aangelegd. Deze aspecten worden nader onderbouwd binnen dit plan.



Omgevingsvisie 2045

Spaarndamseweg Ontwikkelvisie 2020

Het plangebied ligt binnen de Spaarndamseweg Ontwikkelvisie visie en maakt deel uit van het deelgebied 'midden'. Voor de locatie gelden enkele algemene en specifieke regels. Deze hebben mede de spelregelkaart binnen het SPvE gevormd:

Algemeen:

- Geen achterkanten naar de openbare ruimte. Alle achtertuinen zijn gesitueerd richting de bestaande bebouwing en niet naar de nieuwe openbare ruimte.
- Plinten van hoge kwaliteit. De plint zal architectonisch een nadere invulling krijgen, waarbij het SPvE van de gemeente Haarlem als basis wordt gebruikt. De indeling en invulling zal in ieder geval bedrijvigheid in de vorm van kantoren bevatten, met enkele woningen. De plint sluit aan op het stedelijke karakter van de Spaarndamseweg.
- Toevoegen van kwalitatieve groene verblijfsplekken. Het park krijgt een groen ingericht openbaar karakter met voetgangersverbindingen tussen de Floresstraat en de Spaarndamseweg. Een wadi wordt in de openbare ruimte gerealiseerd. Op het dak van de parkeergarage wordt een private daktuin gerealiseerd.
- Bouwen in de rooilijn, tenzij nadrukkelijk anders vermeld. De bebouwing langs de Spaarndamseweg volgt de rooilijn. Kleine verspringingen in de gevel benadrukken de parcellering.
- Overgangen privé – openbaar worden helder en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven. Woningen rond het park krijgen een in de architectuur geïntegreerde overgang die als intermediair dient tussen het private en openbare karakter.
- Gebouwen hebben een duidelijke beëindiging in de hoogte. De gebouwen hebben een duidelijke beëindiging door de toepassing van stevige daklijsten bij de platte daken en goten bij de kapwoningen.
- Oude industriële kavels blijven als eenheid herkenbaar.

Met de sloop van de oude industriële gebouwen is het historische karakter van de locatie verdwenen. De geparcelleerde opbouw van de wand langs de Spaarndamseweg en het hoogteaccent zijn verwijzingen naar de wisselende ritmiek die kenmerkend was voor de oude industrie.

- Dubbelgebruik van daken voor ecologie en duurzaamheid. Daken zullen voorzien worden van groene daken en zonnepanelen. Het dak van de parkeergarage wordt voorzien van waterberging én een private tuin. Dit zorgt o.a. voor een dubbelgebruik in waterberging, energieopwekking en gebruik.
- Gedifferentieerd woningaanbod. Het woningbouwprogramma voldoet aan de differentiatie eis van de gemeentelijke woonvisie. Hiermee ontstaat ruimte voor onder andere sociale huur.
- Parkeren op eigen terrein, uit het zicht. Aan de binnenzijde van de plot worden parkeerplekken voor bewoners van de appartementen en de buurt uit het zicht, in een parkeergarage gerealiseerd. De individuele bergingen en de collectieve fietsenstalling voor bewoners en bezoekers van de appartementen worden uit het zicht half verdiept onder de parkeergarage gerealiseerd.

Specifiek:

- Bebouwing langs het Spaarne heeft een stedelijke hoogte van 4 tot en met 6 lagen. Hier wordt deels van afgeweken. Met de inpassing van het grote aantal extra parkeerplekken voor de buurt is het aantal mogelijk te realiseren woningen binnen de massa afgenomen. Deze woningen komen terug door het realiseren van een zevende bouwlaag. Met het realiseren van de extra laag is het ook mogelijk om tot 45% sociale woningbouw te komen. Het blok met zeven lagen is op een logische plek, centraal gelegen in de stedelijke wand gepositioneerd zodat zo min mogelijk omwonenden het hoogteverschil ervaren, maar deze wel meedoet met de bebouwingsritmiek van het Spaarne. Daarnaast is ter compensatie een deel van de stedelijke wand verlaagd naar 3 tot 4 bouwlagen zodat de aansluiting op de bestaande bebouwing geleidelijker verloopt.



Ontwikkelvisie Spaarndam

Middelhoog accent bij Floresstraat van 10 lagen:
Hier wordt deels van afgeweken. De ambitie om de Floresstraat te markeren door de hoogbouw is niet mogelijk doordat de naastgelegen bestaande woningen dan licht wordt ontnomen. Het hoogteaccent is hierdoor iets naar het noorden geplaatst en doet met een hoogte van 12 lagen mee in de ritmiek van hoogbouw langs het Spaarne.

Het afwijken van de 10 bouwlagen komt voort uit een herziening van het stedenbouwkundig plan en het bijbehorende besluit om een parkeergarage in te voegen in deze ontwikkeling. De verhoging van het aantal bouwlagen maakt het mogelijk een deel van het verloren woonprogramma te compenseren.

Achter de Spaarndamseweg sluit bebouwingshoogte aan op de omgeving. De bestaande woningen en nieuwe woningen sluiten op elkaar aan in hoogte en zijn met de achterzijden naar elkaar gericht.



Structuurvisie Openbare Ruimte 2017

Nota Ruimtelijke kwaliteit

De nota geeft een integrale stadsbrede visie op ruimtelijke kwaliteit die voor ieder nieuw ruimtelijk plan de basis vormt. Het plangebied valt binnen het consolidatie regie-gebied, de eerste uitbreidingen buiten de vestinggracht (1870-1920). Deze gebieden worden als volgt omschreven: “Orthogonaal stratenpatroon op vroegere poldersloten, gesloten bouwblokken. Er is weinig openbare ruimte, pleinen zijn eigenlijk restruimtes. Bebouwing staat in aaneengesloten gevelwanden direct in de rooilijn, bestaande uit individuele panden of kleinere ensembles. Verticaliteit overheerst in gevelwand.”

Bij het opstellen van het SPvE is de nota Ruimtelijke Kwaliteit leidend geweest. De uitgangspunten uit het SPvE zijn uitgewerkt in dit stedenbouwkundig plan en vervolgens in een separaat beeldkwaliteitsplan. Naast het SPvE dient ook het beeldkwaliteitsplan als basis voor het toetsen van het ontwerp.

Structuurvisie Openbare Ruimte 2017

Om in 2040 tot een groene en bereikbare stad te komen, maakt Haarlem in de SOR 12 hoofdkeuzes. Deze geformuleerde keuzes zijn allemaal direct of zijdelings van belang voor het Sonnebornterrein. Met name als het gaat om het creëren van een goede verblijfskwaliteit, openbare ruimte en bereikbaarheid voor langzaam verkeer en OV, ruimte voor groen en klimaatadaptatie. Het plangebied is op de visiekaart aangeduid als ‘stedelijk gebied’.

Handboek Openbare Ruimte 2016

Het handboek openbare ruimte (HIOR) is bedoeld als integrale handleiding voor inrichting en ontwerp. Het HIOR bevat richtlijnen voor een uniform ontwerp van de openbare ruimte. Het groen ingerichte binnengebied zal na realisatie worden overgedragen aan de gemeente en wordt dan ook op basis van het HIOR opgesteld.

Nota Hoogbouwprincipes 2018

Het hoogbouwaccent van 12 lagen dient te voldoen aan de criteria uit de hoogbouwnota.

Om hoogbouw toe te voegen moet er een proces van drie stappen worden doorlopen. Deze stappen zijn in het onderstaande schemaweergegeven.

Stap 1 benadert stadsbreed het vraagstuk waar hoogbouwinitiatieven kansrijk zijn. De Spaarndamseweg is een locatie waar hoogbouw kansrijk is.

Stap 2 bekijkt waar hoogbouw op een specifieke plek ingepast kan worden (historisch en stedenbouwkundig) en wat hiervan de effecten zijn. Hiervoor wordt in de bestemmingsplanprocedure een Hoogbouw Effecten Rapportage opgesteld (HER).

De onderwerpen die in een HER behandeld dienen te worden zijn in dit geval als onderdeel van de toelichting van het bestemmingsplan onderzocht en gemotiveerd. Van een afzonderlijke HER is om die reden geen sprake. Uit de toetsing van het bestemmingsplan blijkt dat er wordt voldaan aan de eisen.

Stap 3 vraagt een beoordeling op gebouwniveau. Deze aspecten worden binnen dit stedenbouwkundig plan en het BKP behandeld.



Hoogbouwprincipes

Economische visie Haarlem 2020

De aanleiding voor de Economische visie Haarlem is de behoefte aan voldoende werkgelegenheid in de stad, een gezonde arbeidsmarkt en een duurzame en circulaire economie. Voor de uitbraak van de coronacrisis leverde de economische groei van 3% per jaar Haarlem veel nieuwe bedrijven en werkgelegenheid op. Dit zorgde voor een banengroei van meer dan 2% per jaar. De nieuwe situatie vraagt om meer flexibiliteit op de korte termijn maar laat de lange termijn doelstellingen onverlet. Voldoende werkgelegenheid in de stad is een belangrijk doel. Met de groei van het aantal woningen de komende jaren is het van belang dat er een woon-werkbalans blijft bestaan. Geconstateerd wordt dat de balans beter kan en dat er te weinig ruimte is voor bedrijven om te groeien of zich te vestigen. Dit heeft tot gevolg dat de woon-werkpendel en dus het aantal verkeersbewegingen van en naar de stad toeneemt.

Er is sprake van een toenemende behoefte aan locaties waar bedrijven zich kunnen vestigen. Ingezet wordt op nieuwe multifunctionele woon-werkgebieden waarin voldoende ruimte voor werken is meegenomen.

Toetsing

Het voorliggende plan biedt ruimte aan een gemengde invulling voor werken en wonen. De stedelijke wand aan de Spaarndamseweg biedt ruimte voor kantoren binnen één commerciële ruimte. Daarnaast biedt de te realiseren vrouwenopvang werkgelegenheid voor vrijwilligers en leidinggevenden. Dit sluit aan bij de Economische visie Haarlem. De definitieve hoeveelheid van werkgelegenheid zal in een latere fase worden bepaald, wanneer bedrijven zullen worden aangetrokken voor de beschikbare ruimten.



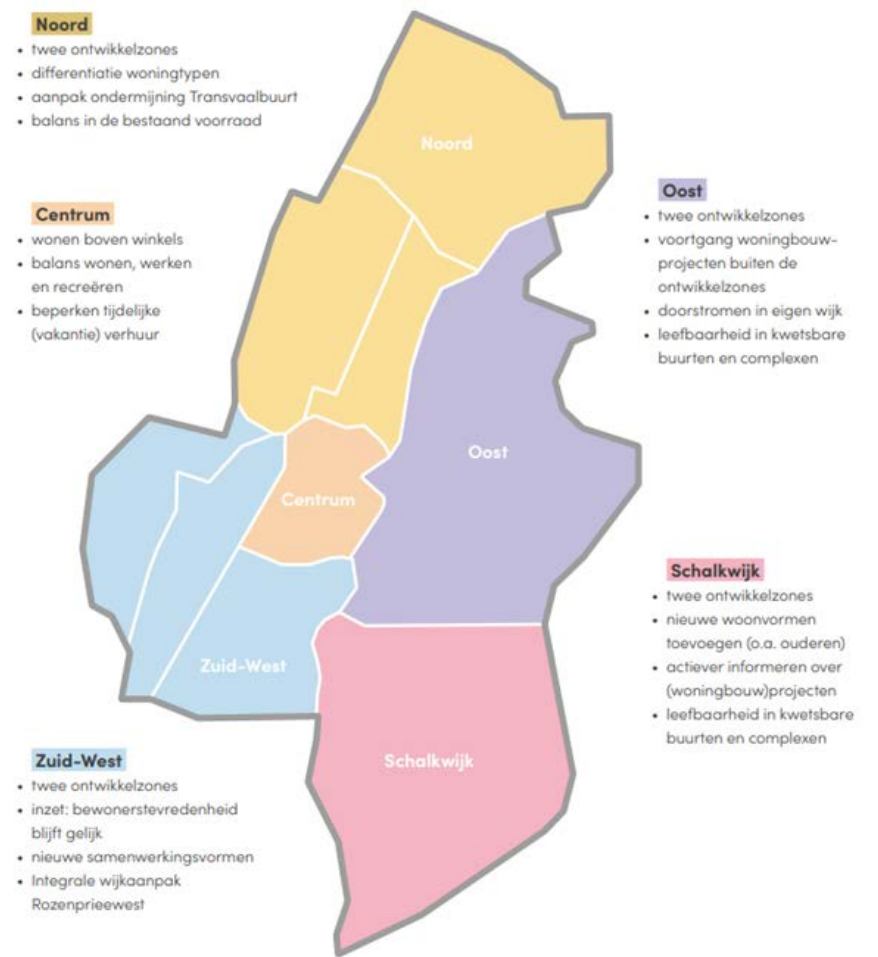
Economische visie

Woonvisie 2021-2025

Belangrijkste doel is een toegankelijke, diverse en inclusieve stad te zijn die een duurzaam (t)huis biedt aan een breed scala van doelgroepen. De komst van voldoende (betaalbare) woningen is hierbij een randvoorwaarde.

Er zijn in de Nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment spelregels vastgesteld voor de realisatie van sociale- en betaalbare huur en koopwoningen.

Voor de ontwikkeling geldt een woningbouwprogrammering van 45% sociale huur, 17% midden dure koop hoog en 38% vrije sector koopwoningen. Met de gestelde programmering en de toevoeging van woningen in de stad voldoet dit project aan de woonvisie van de gemeente Haarlem.



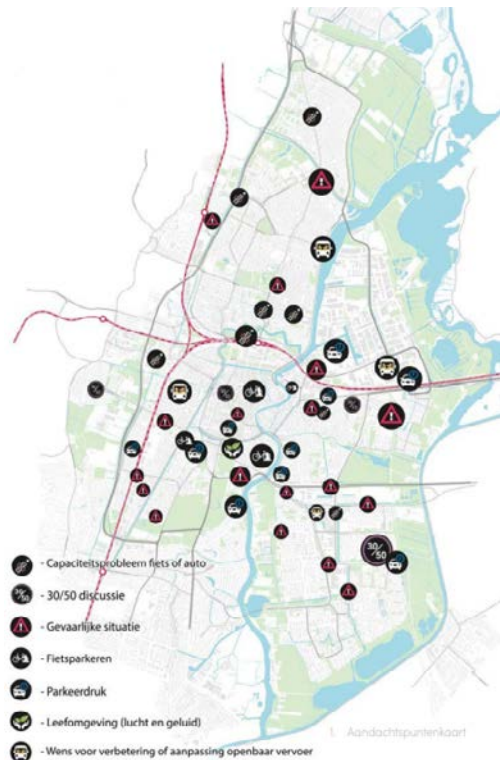
Woonvisie 2025

Mobiliteitsbeleid 2021

In het mobiliteitsbeleid staat de mobiliteitstransitie centraal: een verschuiving naar meer lopen, fietsen en gebruik van OV en minder autogebruik. De principes hiervan zijn:

- Binnen de stad reizen we zoveel mogelijk te voet of met de fiets
- De reizen van en naar de stad doen we zoveel mogelijk met een steeds schoner OV
- We gebruiken de (elektrische) auto alleen als het niet anders kan
- Onze distributie organiseren we steeds schoner
- Door voorzieningen dicht bij huis beperken we de noodzaak tot lange(re) reisafstanden

Het plangebied is gelegen aan sterke OV-routes en voldoet aan de eisen van een tien-minuten stad. Er worden fietsenstallingen gerealiseerd en de auto is niet zichtbaar in het openbare gebied. Dit stimuleert het gebruik van duurzame modaliteiten.



Mobiliteitsvisie

Beleidsregels Parkeren en tweede wijziging

Er wordt door de initiatiefnemer een mobiliteitsplan opgesteld waarin onderbouwd wordt hoe er omgegaan wordt met de parkeernormen. Deze worden onder andere in het bestemmingsplan onderzocht en getoetst aan gemeentelijk beleid.

Parkeren

Op basis van het gemeentelijk beleid zijn:

- 93 parkeerplaatsen nodig zonder toepassing van dubbelgebruik.
- 79 parkeerplaatsen met toepassing van dubbelgebruik.

In beide gevallen is met 292 parkeerplaatsen ruim voldoende parkeercapaciteit aanwezig.

Fietsparkeren:

Voor de grondgebonden woningen wordt de fietsparkeerbehoefte bij de woningen zelf opgelost. Voor de appartementen komt een gezamenlijke fietsenstalling. Conform de fietsparkeernormen zijn hier voor de sociale appartementen, commerciële ruimten en de bezoekers van alle woningen samen 306 fietsparkeerplaatsen benodigd. Deze worden gerealiseerd binnen een gemeenschappelijke half-verdiepte fietsenstalling gelegen aan de Spaarndamseweg. Voor alle andere woningen zijn binnen het ontwerp individuele bergingen voorzien.

Nota Bouwen en Parkeren

Onderdeel van het mobiliteitsbeleid is de mobiliteitstransitie. In de nota zijn de volgende onderdelen uitgewerkt:

- Fietsparkeren goed geregeld: fietsparkeernormen en kwaliteitseisen.
- Verlaagde autoparkeernormen: verlaagde norm ten opzichte van de Beleidsregels Parkeernormen.
- Toepassing van mobiliteitscorrecties: belangrijke rol weggelegd voor de inzet van mobiliteitsconcepten.
- Bereikbaarheidsfonds: het bereikbaarheidsfonds.

Ecologisch beleidsplan

Het ecologisch beleidsplan wordt betrokken in de planvorming. Er zijn op de huidige locatie geen bomen die dienen te worden gekapt of herplant. Dieren- en plantensoorten worden onderzocht zoals eerder benoemd.

Het plangebied valt niet binnen aangewezen ecologische hotspots of potentiegebieden zoals aangegeven in dit plan.

Groenbeleidsplan 2022

Het groenbeleidsplan heeft verbeterpunten voor de kwaliteit en kwantiteit van het groen gedefinieerd:

- Samenhangend netwerk van groen.
- Aanbod recreatief groen op afstand.
- Vergroening van versteende werken.
- Verbetering groeiomstandigheden.

Bomenbeleidsplan

Bomen vormen een belangrijk tegenwicht voor de verstening van onze leefomgeving. Het Bomenbeleidsplan 2009-2019 geeft de visie van de gemeente Haarlem op bomen en schept samenhang in de uitvoering van het bomenbeleid. Uitgangspunt voor de bomenstructuur is de verdere uitbouw en verbetering van het Haarlemse bomenbestand.

Het terrein ligt momenteel braak en heeft daarvoor een industriefunctie gekend. Door het ontwikkelen van groen binnen het plangebied met aansluiting op huidige groenstructuren zal voldaan worden aan het beleidskader. Dit wordt verder uitgewerkt in een inrichtingsplan.

Richtlijn Duurzaam Bouwen

De richtlijn duurzaam bouwen kent vijf verschillende duurzaamheidsthema's namelijk: energie en warmte, klimaatadaptatie, groen en ecologie /natuur inclusief bouwen, circulariteit en mobiliteit.

Dit beleidsdocument heeft als doel concrete uitgangspunten te creëren voor bouwontwikkeling en duurzaamheid een plek te geven in het planproces en eenduidige eisen te stellen met een mate van flexibiliteit aan initiatiefnemers, ontwerpers en de gemeente.

Er moet binnen iedere bouwontwikkeling minstens voldaan worden aan de volgende randvoorwaarden:

Energie

- Bijna energieneutraal bouwen (BENG).
- Aardgasvrij bouwen.

Klimaatadaptatie

- Watertoets en- compensatie.

Groen en ecologie

- Natuurtoets en compensatiemaatregelen ecologie.

Circulariteit

- Milieuprestatie gebouwen.

Toetsing

Er wordt voldaan aan de randvoorwaarden voor groen en ecologie door het toetsen van bestaande en toekomstige situatie van het plan aan de nodige maatregelen. Daarnaast is door middel van ecologisch veldonderzoek geconstateerd dat er geen beschermde diersoorten worden aangetast, getoetst volgens de wet natuurbescherming 2017.

Het aspect circulariteit wordt aan de hand het bouwbesluit getoetst. Binnen het stedenbouwkundig kader worden de maatregelen ten aanzien van circulariteit binnen deze ontwikkeling toegelicht.

Het gebied wordt klimaatadaptief ingericht door de

implementatie van een waterbeheersysteem om wateroverlast te voorkomen en droogte te beheersen. Tevens worden groene gevels, geïntegreerde plantenbakken, nestkasten en groene daken met een kruidenmengsel-/sedumdak toegepast om hittestress te voorkomen en de biodiversiteit binnen het woongebied te bevorderen. Daarnaast zullen er bomen in de volle grond komen te staan die de nodige voordelige klimaateffecten met zich meebrengen zoals bijvoorbeeld verkoeling door schaduwwerking en verdamping en dragen daarmee bij aan het voorkomen van hittestress.

Op het gebied van circulariteit wordt waar mogelijk in het bouwproces gebruik gemaakt van herbruikbaar bouw materiaal. Deze maatregelen dragen bij aan de groene en duurzame uitstraling van de wijk en voldoen aan de eisen van de richtlijn Duurzaam Bouwen.

Politiek - bestuur

De focus ligt de komende jaren op uitvoering met de in december 2021 door de gemeenteraad vastgestelde Omgevingsvisie als leidraad.

Er wordt maximaal ingezet op het ecologisch en functioneel vergroenen van het gebied, (met aandacht voor natuurlijk spelen) waarbij rekening wordt gehouden met ontwerpprincipes uit de ontwikkelvisie Spaarndamseweg.

Stedelijke werk- en woonmilieu

Voor deze locatie ligt er de opgave het gebied te ontwikkelen tot een hoogwaardig stedelijk milieu met meerdere woningtypologieën, een maatschappelijke voorziening (vrouwenopvang) en een openbaar groengebied met een hoge verblijfskwaliteit. Binnen de vrouwenopvang zal werkgelegenheid gecreëerd worden en de buurt de nabijheid van een maatschappelijke organisatie bieden.

SPvE Spaarndamseweg 466

In het SPVE en de toegevoegde oplegnotitie zijn de ruimtelijke en functionele kaders opgenomen waar de ontwikkeling aan moet voldoen. Het functioneert als toetsingskader voor de gemeente en borgt de gemeentelijke ambities voor zowel de openbare ruimte

als de bebouwing. Het stedenbouwkundig plan volgt deze uitgangspunten en geeft hier een specifieke invulling aan.

De spelregelkaart bij het SPVE is vrij specifiek en komt over als een volledig vastgelegd bestemmingsplan. Binnen het stedenbouwkundig plan volgen wij deze spelregelkaart op hoofdlijnen. De exacte positie van bijvoorbeeld de gevellijnen van de bouwblokken is nog onderhevig aan een uitwerkingen op bouwblokniveau.

Op de volgende onderdelen wordt afgeweken van de uitgangspunten uit het SPVE:

- Parkeergarage: binnen het plangebied worden parkeerplekken toegevoegd ten behoeve van het ontlasten van de parkeerdruk in de buurt. Hiervoor wordt in de te bouwen parkeergarage een aanzienlijk aantal parkeerplekken voor de buurt gerealiseerd.
- Bouwhoogte accent van 12 lagen: er wordt afgeweken van de 10 bouwlagen voor het accent zodat woonprogramma dat verloren is gegaan bij de inpassing van de parkeervoorziening terug gebracht wordt.
- Spelregelkaart: de spelregelkaart van het SPvE is niet meer van toepassing. Deze geeft een specifieke inrichting van het perceel aan met bouwvlakken en bouwhoogten. Hier wordt in zowel bebouwing als de openbare ruimte van afgeweken. Deze is daarom niet meer van toepassing.
- Het woningbouwprogramma voldoet niet aan een percentage van 50% in sociale huurwoningen. Binnen het programma wordt 45% sociaal gerealiseerd. Echter worden hiervoor in de plaats betaalbare koopwoningen gerealiseerd. Het aantal sociale huurwoningen is desondanks de toevoeging van de parkeergarage vrijwel gelijk gebleven. Daarnaast is door de toevoeging van middeldure koopwoningen het totaal aantal woningen gestegen.

Startnotitie

In de startnotitie voor de ontwikkeling zijn en viertal principes gedefinieerd die ten grondslag liggen aan de planvorming:

Principe 1

Stedelijke wand (4-6 lagen) langs het Spaarne

De stedelijke wand heeft een duidelijk plint waarbinnen niet-woonfuncties kunnen worden gerealiseerd.

De stedelijke wand bevat sociaal- en verkeersveilige in- en uitgangen naar het binnengebied voor zowel langzaam- als autoverkeer. De inpassing van de extra parkeerplaatsen heeft veel woningen in de stedelijke wand ingenomen, deze woningen komen terug door een extra laag toe te voegen.

Principe 2

Aanhelen achterkanten

De nieuwbouw sluit qua schaal en functie aan op de bestaande buurt.

De bestaande woningen rond het plangebied krijgen een vergelijkbare typologie in schaal en maat aan de achterzijde.

Principe 3

Middelhoog accent (max. 10 lagen) als markering van Floresstraat

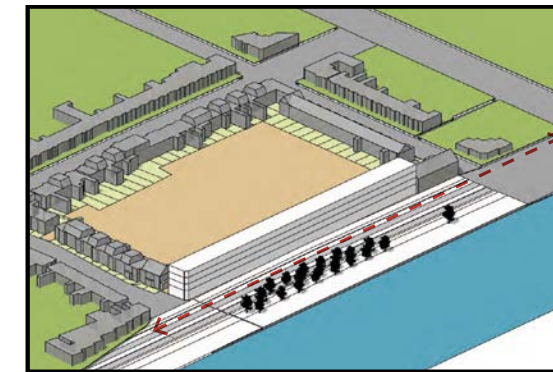
Voor de exacte plaatsing en omvang, waaronder de hoogte van de toren, wordt een hoogbouw effectrapportage (HER) uitgevoerd. Hieronder valt onder anderen een wind- en bezonningsonderzoek. Door het integreren van parkeergelegenheid voor de buurt is de ontwikkelruimte op de plot afgenomen, ter compensatie zijn er twee extra bouwlagen toegevoegd.

Er wordt afgeweken van de 10 bouwlagen zodat het woonprogramma dat verloren is gegaan bij de inpassing van de parkeervoorziening terug gebracht wordt. Doordat kwalitatieve woningen plaats hebben gemaakt voor de garage en de marktomstandigheden zijn veranderd is ervoor gekozen om voornamelijk middendure koopwoningen en sociale huurwoningen te realiseren.

Principe 4

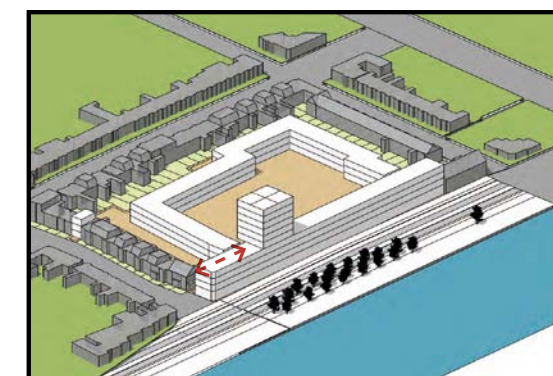
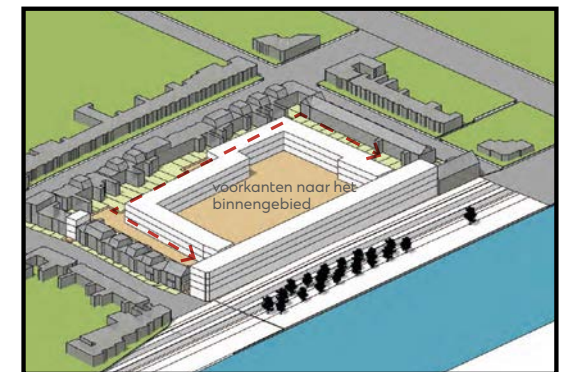
Een verblijfsruimte centraal in het gebied

Deze centrale groen ingerichte verblijfsruimte is verbonden met de Floresstraat/Delistraat via een langzaam verkeersroute en met de Spaarndamseweg.



1. stedelijke wand

2. aanhelen achterkanten



3. middelhoog accent markeert Floresstraat



4. verblijfsruimte centraal in het gebied

Principes startnotitie

RUIMTELIJKE ANALYSE

Historie

Het plangebied is gesitueerd in de Indischewijk. Deze wijk is grotendeels gelegen op de oude strandwal. In de 9de eeuw raakte de strandwal bewoond. Haarlem vormde zich eerst als agrarische nederzetting. Tijdens de 12-17e eeuw was het zorgen voor de voedselverzorging voor de stad de belangrijkste functie voor het gebied. Met de opkomst van de industrie waren de terreinen langs het water interessant voor de ontwikkeling van bedrijvigheid, mede door de gunstige transport moeilijkheden.

Het voormalig Sonnebornterrein was een industrieel bedrijventerrein met verschillende panden. Deze voormalige industriële gebouwen zijn gesloopt. De bestaande situatie is een braakliggend terrein welke aan drie zijden strak wordt omsloten door de achterkanten (tuinen) van grondgebonden particuliere woningen in overwegend twee lagen met een kap of een dakopbouw en door de Spaarndamseweg waarvan het huidige profiel een strakke begrenzing is. Door deze ligging en oriëntatie heeft het gebied een zelfstandig karakter.

De Indische buurt zuid (buurtniveau) is met name voor arbeiders gebouwd vanaf 1910 en vooral in de jaren twintig, dus na de inwerkingtreding van de Woningwet. De daarin genoemde minimumeisen hebben voor een degelijke bebouwing gezorgd. Ook deze buurt is hoofdzakelijk projectmatig gebouwd met gesloten bouwblokken aan rechte straten in een orthogonaal patroon. Het noordelijk - eind jaren twintig gebouwde - deel is ruimer opgezet met soms voortuinen en straatbomen. In 1927 werd het hele gebied bij de annexatie van Schoten onderdeel van de gemeente Haarlem.

Oud Sonneborn terrein

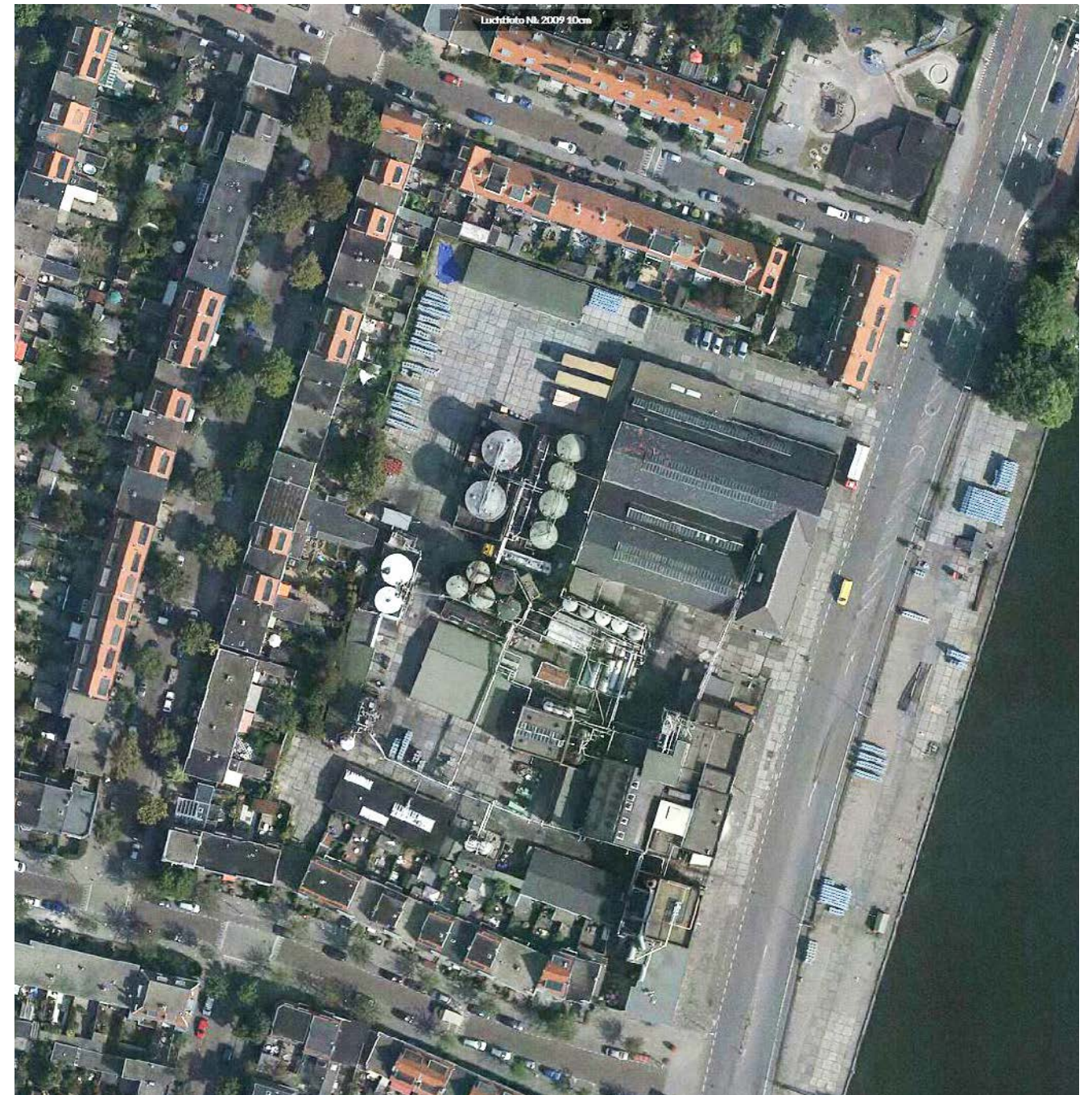
bron : <https://noord-hollandsarchief.nl/>



Historische kaart 1924



Historische kaart 1952



Luchtfoto 2009



Structuur locatie

Het Spaarne, de Spaarndamseweg

De stedelijke wand langs de Spaarndamseweg heeft een gemengd karakter. De wand heeft langs het Spaarne een hoogte van 3 - 4 bouwlagen met enkele hogere accenten. De bebouwing heeft een mix van voorzieningen in de plint, variërend van woonwinkels tot een supermarkt, met woningen in de verdiepingen daarboven. Dit wordt afgewisseld met enkele bedrijfspanden en enkele rijtjeswoningen of appartementengebouwen. Er zijn meerdere plekken langs de Spaarndamseweg waar transformatie plaats vindt naar een combinatie van stedelijk wonen en werken.

De kade voor het Sonnebornterrein wordt gebruikt voor de aanleg van riviercruiseschepen, die hier in de zomermaanden komen én schepen voor de opvang van vluchtelingen.

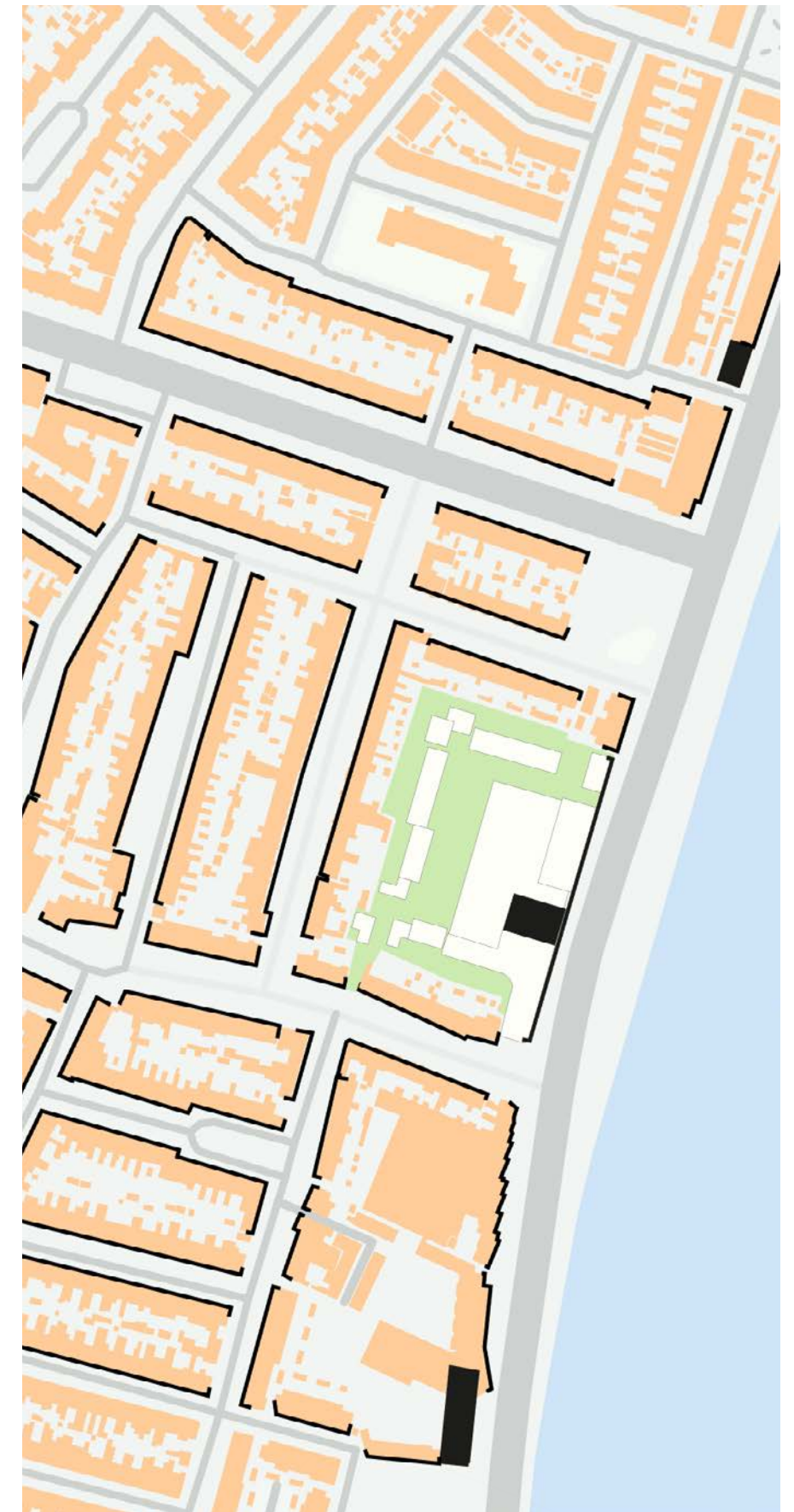
De achterliggende buurt bestaat uit een woonwijk met voornamelijk grondgeboden woningen. Op verschillende plekken in de wijk zijn kleinschalige voorzieningen als een supermarkt, kerk of bedrijf.

Bouwblokken

De Indischewijk bestaat hoofdzakelijk uit bouwblokken van grondgebonden woningen met private tuinen. De wijk is dichtbebouwd met zeer weinig openbare pleinen en groene ruimtes. Naast het realiseren van woningen is met name het realiseren van een groene openbare ruimte een belangrijke opgave. Een groot deel van de omringende bebouwing is gerealiseerd tussen 1900 en 1910. De woningen hebben kleine voortuinen, de hoogte is afwisselend en heeft tussen de twee en drie lagen. De dakopbouw en kapvorm is zeer wisselend en levert een divers, wat onrustig straatbeeld op.



Hoogteaccenten in relatie tot stedelijke wand



Bouwblokken structuur

Verkeer

De planlocatie is langs de Spaarndamseweg gelegen. Een drukke 50 km/uur ontsluitingsweg met aan één zijde langsparkeren, vrij liggende fietspaden en wandelpaden langs de bebouwing en het water. Doordat de weg de vaart volgt, is het een belangrijke route voor Haarlem als leesbare stad. Het verbindt de noordelijke woonwijken met het centrum en bedient daarmee zowel doorgaand verkeer als bestemmingsverkeer richting de woonwijken, het centrum of de N208. Bomen begeleiden het profiel, zorgen voor een aangename filtering van het licht en maken het recreatief aantrekkelijk om langs het Spaarne te wandelen en fietsen. Voor de naastgelegen woonwijken dient de Spaarndamseweg samen met de meer naar het westen gelegen Schoterweg als hoofdontsluiting. De woonstraten daartussen kennen een 30 km/uur regime met hoofdzakelijk langsparkeren afgewisseld met bomen. De woonwijken zijn zeer versteend en hebben een weinig groen ingerichte openbare ruimte. In de buurt is dan ook behoefte aan groen ingerichte buitenruimtes. Over de Spaarndamseweg rijdt één buslijn met een frequentie van eenmaal per uur. De halte Zaanenstraat is het meest dichtbij.

Parkeerdruk in de wijk

Binnen de omringende wijk bestaat momenteel een hoge parkeerdruk, de gemeente heeft geconstateerd dat dit tot onwenselijke situaties resulteert binnen de openbare ruimte. Door gebrek aan parkeerplaatsen wordt er bijvoorbeeld deels op trottoirs geparkeerd, dubbel- of verkeerd geparkeerd op kruispunten en andere plekken waar langsparkeerplekken niet voldoende aanwezig zijn. Een toevoeging van extra parkeerplaatsen in de wijk is daarom een wenselijke ontwikkeling.



Verkeersstructuur

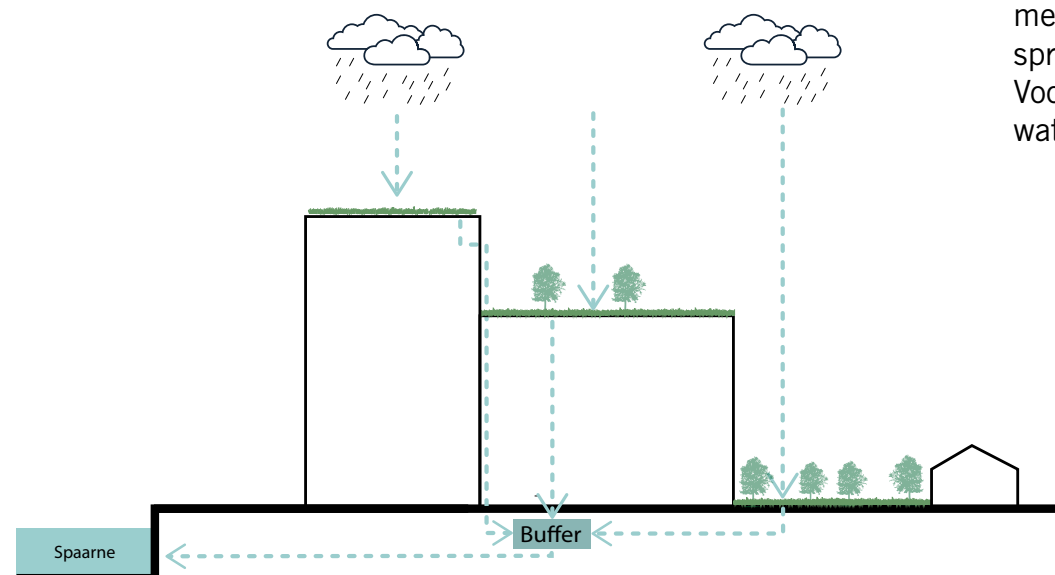
Watertoets- en compensatie

Binnen het plangebied is er de vraag naar een waterberging en het functioneren van het systeem achter deze waterberging. De mogelijkheden zijn onderzocht en getoetst aan de eisen vanuit het Hoogheemraadschap van Rijnland en gemeente Haarlem.

In het verleden heeft op de locatie een fabriek gestaan en was de locatie volledig verhard. De fabriekspanden zijn in 2010 gesloopt en gesaneerd. Dit voormalige verharde oppervlak is verjaard en het geheel dient voor deze ontwikkeling als braakliggend beschouwd te worden.

Aanvullend op hetgeen opgenomen in het SPvE wordt gebruik gemaakt van de volgende bergingseisen:

- Een hemelwaterberging heeft minimaal een capaciteit van 70 mm berging m² verhard oppervlak;
- Loost maximaal 3 mm/per uur per m² verhard oppervlak met een maximum van 3 m³ /uur per perceel;
- Heeft 24 uur na afloop van een neerslaggebeurtenis weer een capaciteit van ten minste 28 mm per m² verhard oppervlak;
- Heeft 60 uur na afloop van de neerslag gebeurtenis weer een capaciteit van ten minste 70 mm per m² verhard oppervlak



Schematekening waterberging

Eisen en randvoorwaarden Gemeente Haarlem (afkomstig uit 210625 startnotitie Sonneborn)

- Het gebruik maken van de BRC kan voor een tarief van € 300, = per m² te realiseren oppervlaktewater. De BRC van de gemeente is echter vrijwel uitgeput en vermoedelijk duurder;
- Richtlijn: De neerslag van een hevige bui 1/100 jaar, 70 mm in een uur, op privaat terrein wordt op dit terrein opgevangen en vertraagd afgevoerd. De berging wordt de eerste 24 uur daarna niet gelegeerd en is in maximaal 60 uur weer beschikbaar;
- VGRP 2018-2013: hemelwater moet op eigen terrein verwerkt worden of naar de boezem (Spaarne) afgevoerd worden. Dat is mogelijk omdat het Spaarne in hetzelfde peilvak ligt.

Bergingsvoorziening

Vanwege de minimale drooglegging en de aanwezige kleilaag relatief dicht op het maaiveld is het niet mogelijk om in de ondergrond infiltratievoorzieningen aan te brengen. Infiltratiekratten en/of infiltratierolering zijn daarom niet zinvol.

Eventuele bergende en infiltrerende voorzieningen dienen daarom in bovengrondse inrichting te worden gerealiseerd waarbij het belangrijk is dat er een koppeling wordt gemaakt met een hemelwaterstelsel voor het vertraagd afvoeren en spreiden van het hemelwater over alle bergende voorzieningen. Voor het ontwerp is gebruik gemaakt van: waterretentie dak, waterbergende fundering en wadi's.

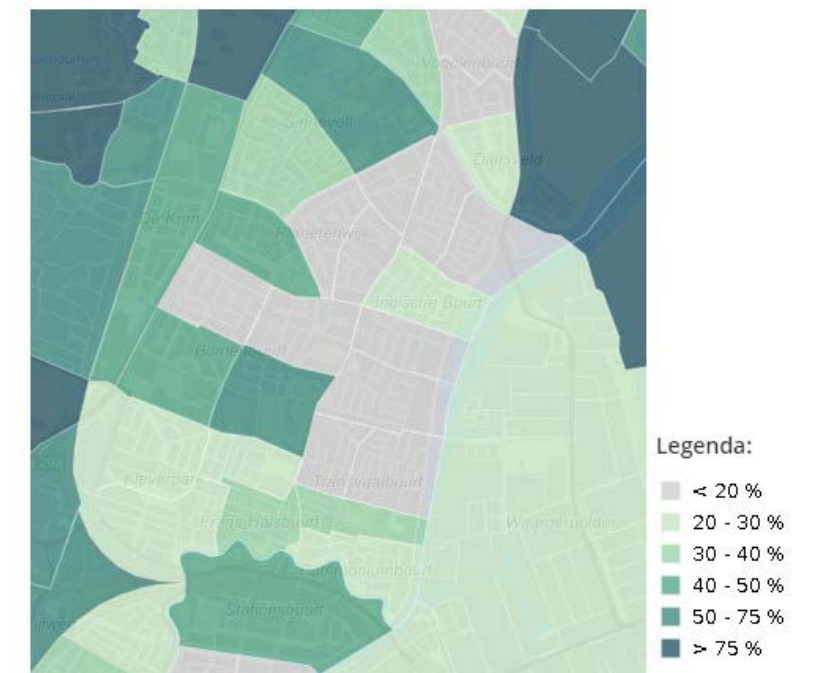
Groen

De buitenruimte bestaat binnen de omliggende buurten hoofdzakelijk uit de kleinschalige woonstraten. Er is een beperkt aantal pleinen, plantsoenen en groene bermen. Er zijn twee waardevolle verblijfsplekken aan de Spaarndamseweg: een speeltuin op hoek Zaanenstraat/Obistraat en een plantsoen op de hoek Archipelstraat/Spaanhovenstraat. Deze dragen bij aan de ruimtelijke opening van de buurt naar het Spaarne. In het zuidelijk deel ligt het Mandelapark, en aan de zuidkant van het plangebied de Klopper- en Schotersingel. Tevens ligt aan de noordrand een belangrijke groen-/waterstructuur, de Jan Gijzenvaart.

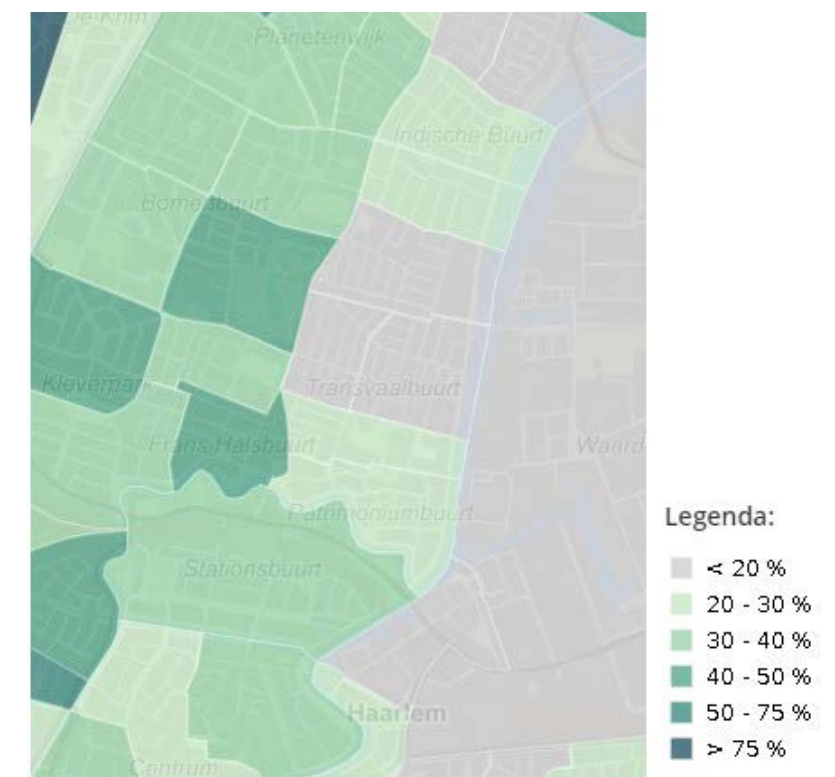
Er is enige variatie tussen de buurten. Zo hebben de Indischewijk en de Patrimoniumbuurt een wat groener beeld dankzij straatbomen en voortuinen, echter heeft deze buurt geen openbaar toegankelijk groen, en is in vergelijking met omliggende buurten de hoeveelheid groen erg laag.



Bomenkaart. Vrijwel alle woonstraten hebben bomen.
(bomen zijn indicatief weergegeven)



Groen binnen openbare ruimte



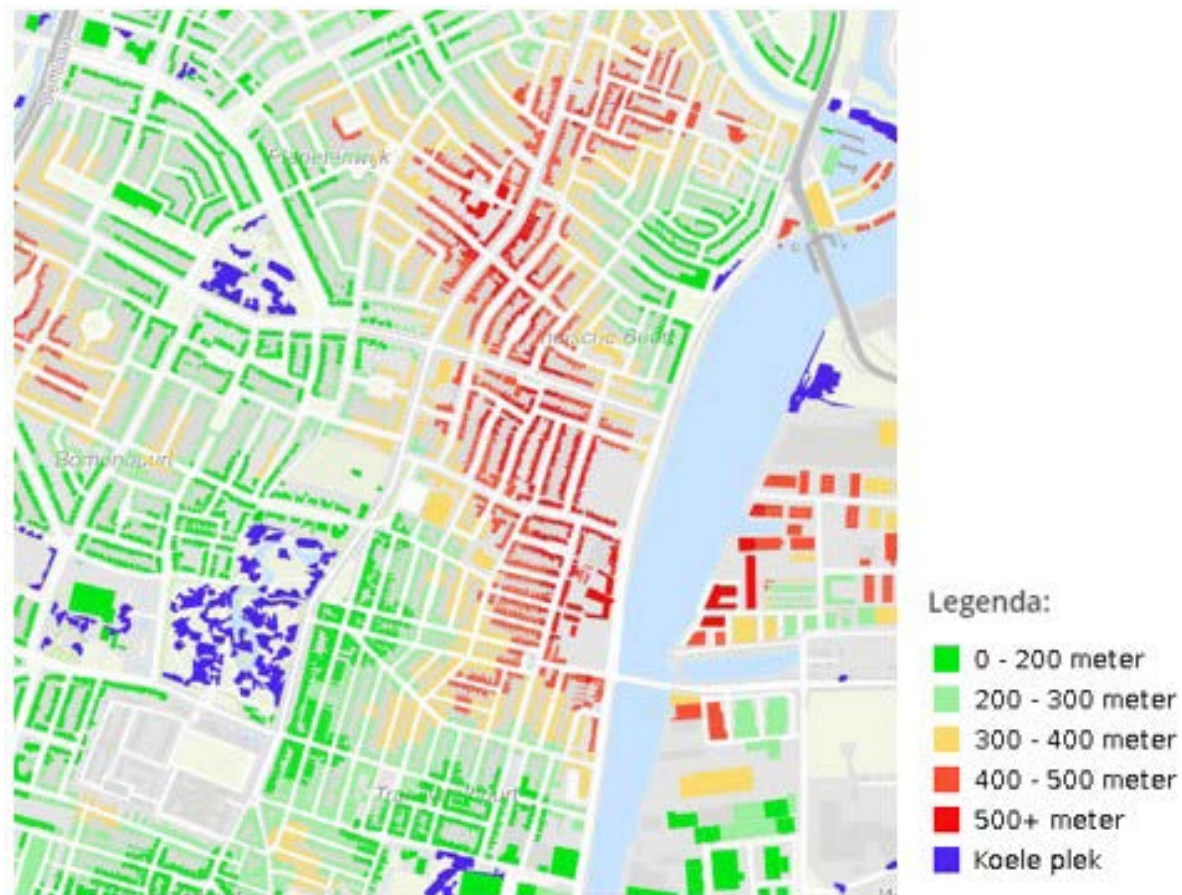
Groen binnen private ruimte

Hittestress

Mede door de klimaatverandering en zeer verharde buitenruimtes zijn er plekken waar hittestress plaats vindt. Hier warmt de omgeving sterk op door het gebruikte materiaal in de openbare ruimte, in de bebouwing en door de afwezigheid van schaduw. Bomen geven naast schaduw ook verkoeling doordat bomen water uit de bodem halen en via de bladeren verdampen. In de woonstraten in deze wijk staan al veel bomen en het open water van het Spaarne draagt ook bij aan het koelen. Er zijn echter relatief weinig grotere groene gebieden die voor verkoeling zorgen. Door de introductie van het groen ingerichte park in het hart van de ontwikkeling zal hittestress in de wijk afnemen.

Bodem en kabels en leidingen

De bodem is door het industriële gebruik sterk verontreinigd geraakt. Na vertrek van de fabriek zijn het terrein en delen van de openbare weg gesaneerd. Tot een diepte van 4 meter is er verontreinigde grond afgegraven. Er zijn geen sterke verontreinigingen op het terrein achtergebleven. Het grondwater was grotendeel schoon, op enkele plekken licht verontreinigd. Er is geen aanleiding voor verdere maatregelen. De locatie is geschikt voor het voorgenomen gebruik, namelijk wonen.



Afstand tot koelte



STEDENBOUWKUNDIG PLAN

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Concept massaopbouw

Voor de opbouw van de massa zijn de volgende uitgangspunten aangehouden:

1. Stedelijke wand

Langs de Spaarndamseweg wordt een stedelijke wand gerealiseerd. Hiermee wordt gerefereerd naar de maat van het klassieke industriële basement en de nieuwe woningbouw aan de Spaarndamseweg van 3 tot 7 lagen hoog.

2. Aansluiten op omgeving

De Spaarndamseweg wordt gekenmerkt door de oude industriële maatvoering en de individualiteit van de verschillende gebouwen. De achtergelegen woonwijken worden juist gekenmerkt door grondgebonden bouwblokken van individuele woningen. De ontwikkelplot is op de overgang tussen deze karakteristieken gelegen en gaat hier op een eigen manier mee om. Zo worden naar de achterkanten van de bestaande grondgebonden woningen nieuwe achterkanten van grondgebonden woningen gerealiseerd en ontstaan er daarmee nieuwe bouwblokken. Dit maakt het mogelijk om voorkanten naar het groen ingerichte park te maken.

3. Accent

Onderdeel van de historische industriële maatvoering van de Spaarndamseweg zijn de aanwezige hoogteaccenten en wisselende bebouwingsbreedtes. De hoogteaccenten benadrukken de haaks op de Spaarndamseweg uitkomende woonstraten. Voor het nieuwe complex wordt dit vertaald in een parcellering van de gevel en een hoogteaccent. Het hoogteaccent moet de Floresstraat accentueren, en tegelijkertijd zo zijn gepositioneerd dat de lichttoetreding naar de bestaande grondgebonden woningen wordt geborgd. Daardoor wordt de hoogbouw op enige afstand ten noorden van de Floresstraat geplaatst. Het hoogteaccent is maximaal 12 lagen hoog.

4. Parkeren uit het zicht

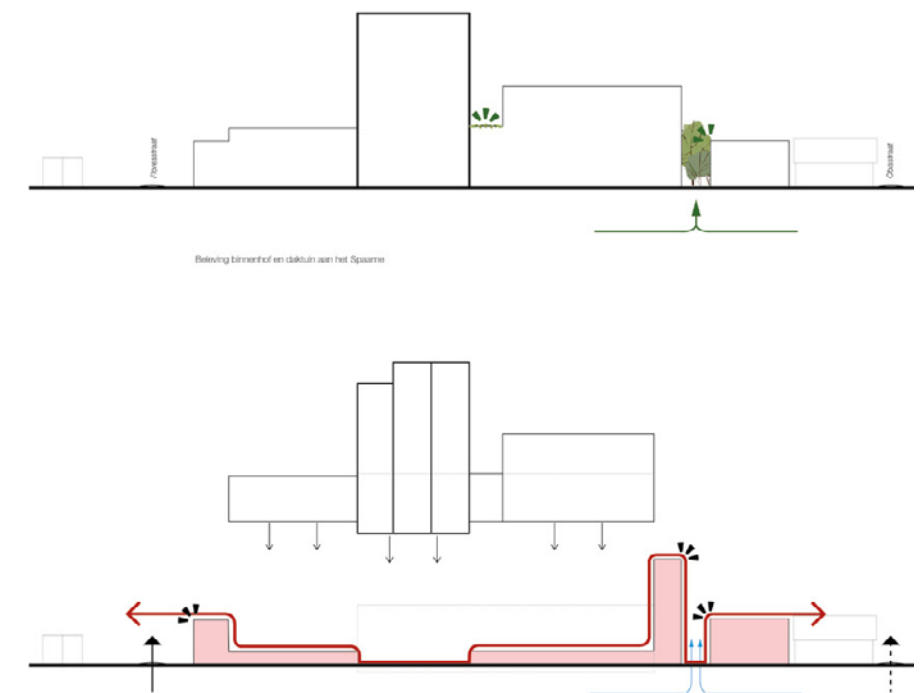
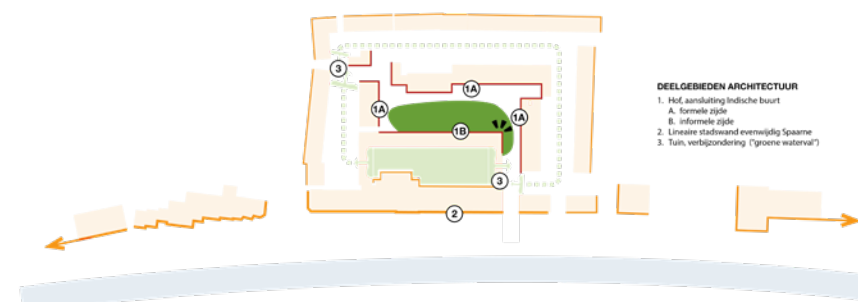
Het parkeren heeft een aanzienlijk ruimtegebruik. Om de openbare ruimte niet door de auto's te laten domineren wordt het parkeren uit het zicht intern ingepast, onder een daktuin. Aan het benodigde aantal parkeerplekken voor de ontwikkeling zijn extra parkeerplekken toegevoegd voor het ontlasten van de parkeerdruk in de wijk.

5. Verblijfsruimte centraal

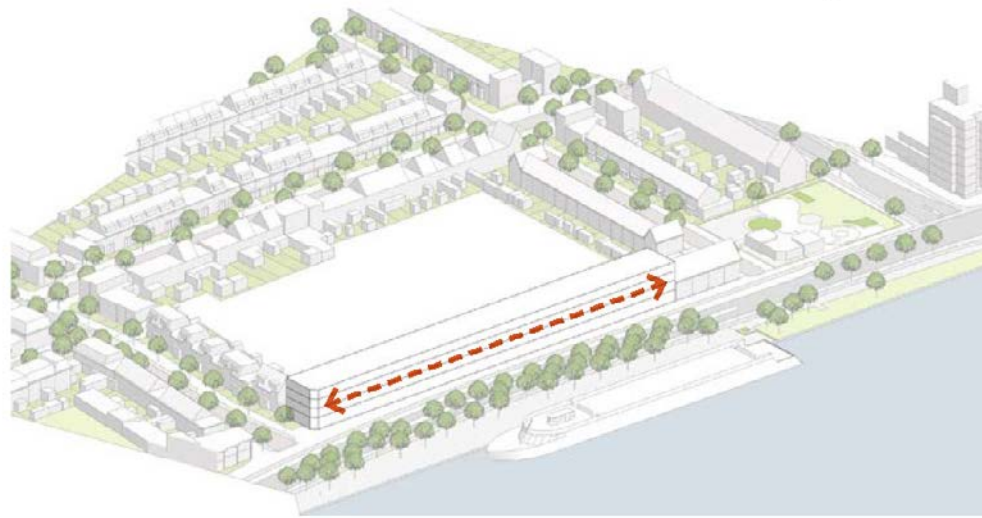
Met de realisatie van een groen ingerichte verblijfsruimte krijgt de wijk er weer een openbare ruimte bij. Dit is hoognodig gezien de beperkte hoeveelheid groen in de wijk. De groen ingerichte ruimte is dan ook openbaar toegankelijk en aantrekkelijk ingericht voor verblijf. De centrale groene ruimte grenst direct aan de voordeuren en biedt de mogelijkheid voor spelen. De bomen staan in volle grond en leveren een bijdrage aan het beperken van hittestress en het vergroten van de biodiversiteit.

6. Toegankelijkheid

Om de locatie echt goed openbaar te maken zijn aantrekkelijke verbindingen met de omgeving nodig. Aan de zuidzijde wordt er voor voetgangers een aansluiting op de Floresstraat gemaakt in het verlengde van de Delistraat. Vanaf de Spaarndamseweg is een tweede entree naar de groen ingerichte en openbaar toegankelijke verblijfsruimte. De parkeervoorziening is toegankelijk voor bewoners uit de directe omgeving.

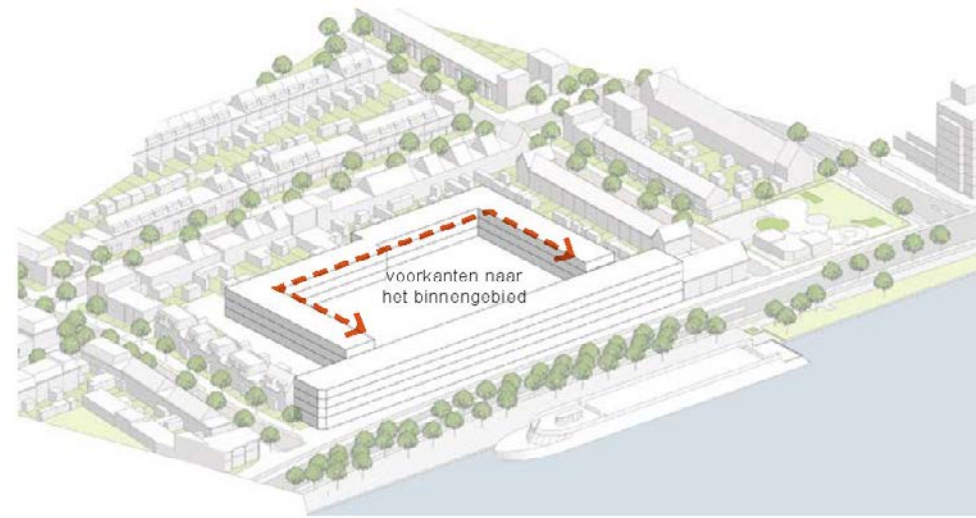


Stedelijke wand



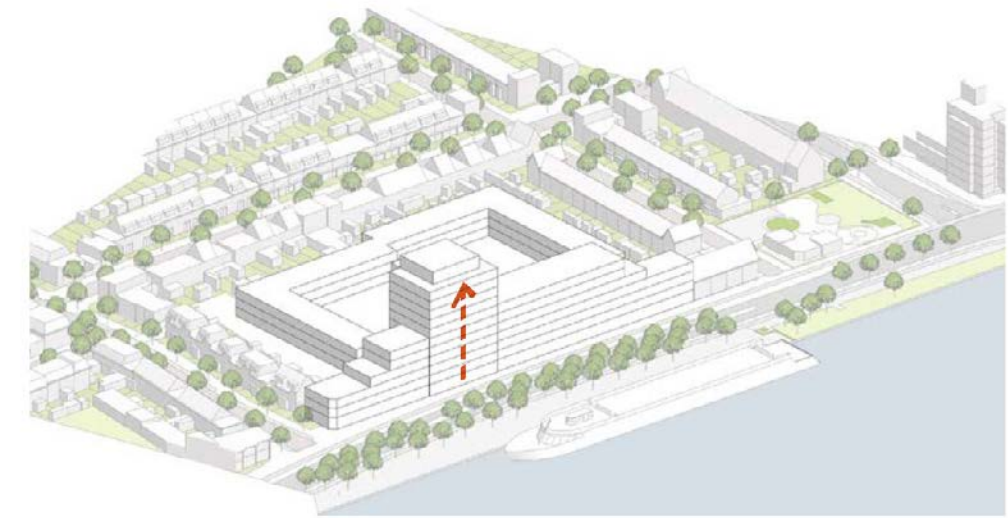
min. 3 bouwlagen
max. 7 bouwlagen
Continueren stedelijke wand Spaarndamseweg

Aansluiten op omgeving



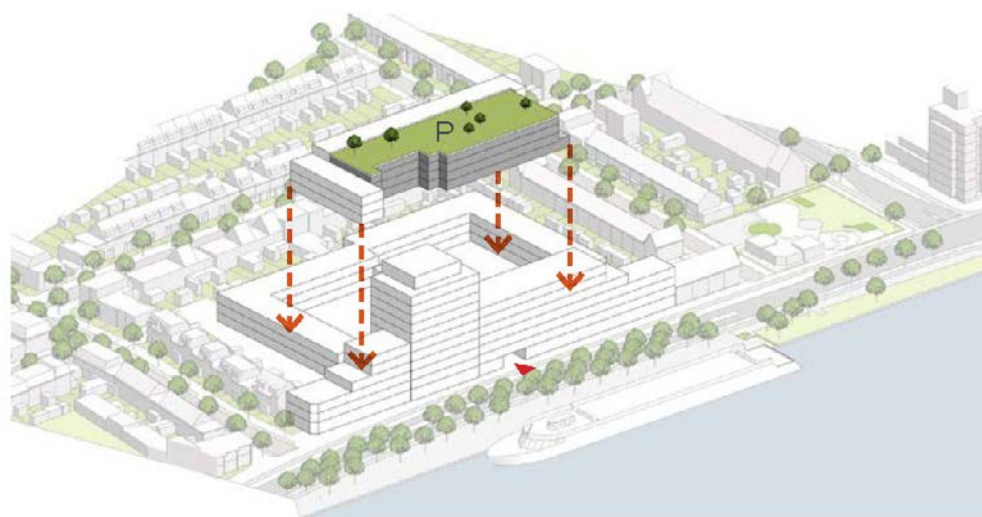
Aanhelen van achterkanten
Achterkant bestaande woningen = Achterkant nieuwe grondgebonden woningen
Waarborgen privacy
Voorkanten naar openbaar hof

Accent



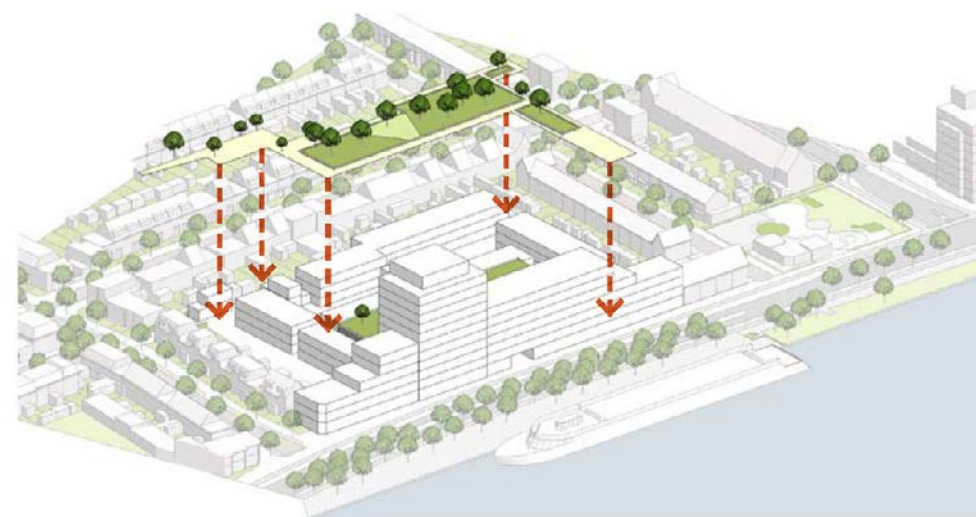
accent van 12 bouwlagen langs het Spaarne
Relatie met Floresstraat
Positie afgestemd doormiddel bezonningsstudie

Parkeren uit het zicht



Parkerengarage uit het zicht
Dak = waterberging
Dak = zichttuin

Verblijfsruimte centraal



Hof = openbaar
Optimaal groen
Hittestress voorkomen
Waterberging

Toegankelijkheid



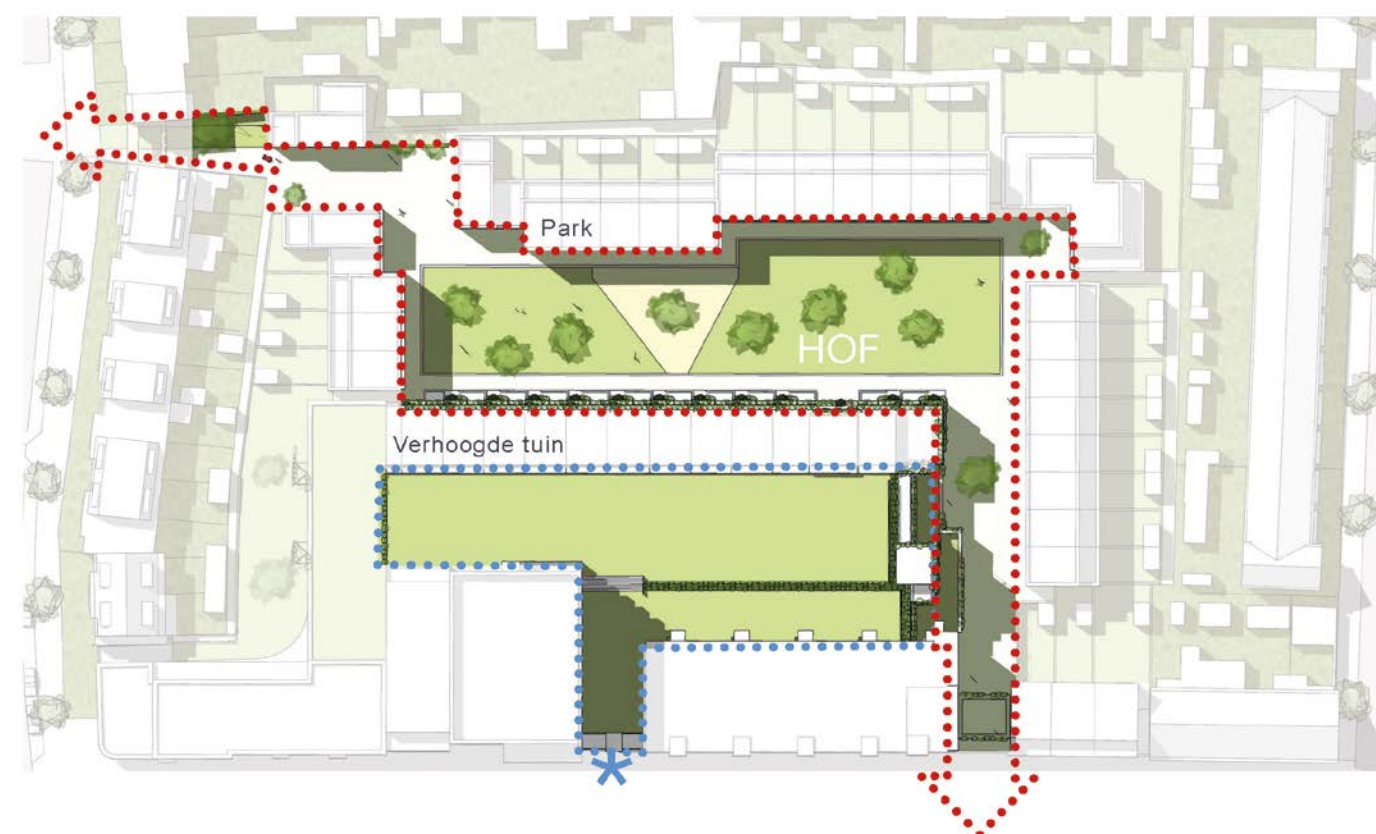
Openbare wandroute door het hof
Stedelijke wand voorzien van (onder-)doorgangen
Aansluiting op Floresstraat en Spaarndamseweg

Hoofdstructuur

De bebouwing geeft vorm aan de openbare ruimte en biedt plaats aan woningen en andere stedelijke functies. Door de ruime en open vormgeving worden buurtbewoners uit de versteende Indischewijk uitgenodigd gebruik te maken van de openbare groene ruimte.

Aanzicht Spaarndamseweg en Floresstraat

Het aanzicht aan de Spaarndamseweg bestaat uit twee delen, namelijk de stedelijke wand (van drie tot zeven lagen) en een middelhoog accent (twaalf lagen). Omwille van de bezonning van de direct aangrenzende woningen is het hoogte accent richting het midden van de stedelijke wand verschoven. De hoogte van de stedelijke wand neemt richting de bestaande woningen af om de overgang ruimtelijk te verzachten.



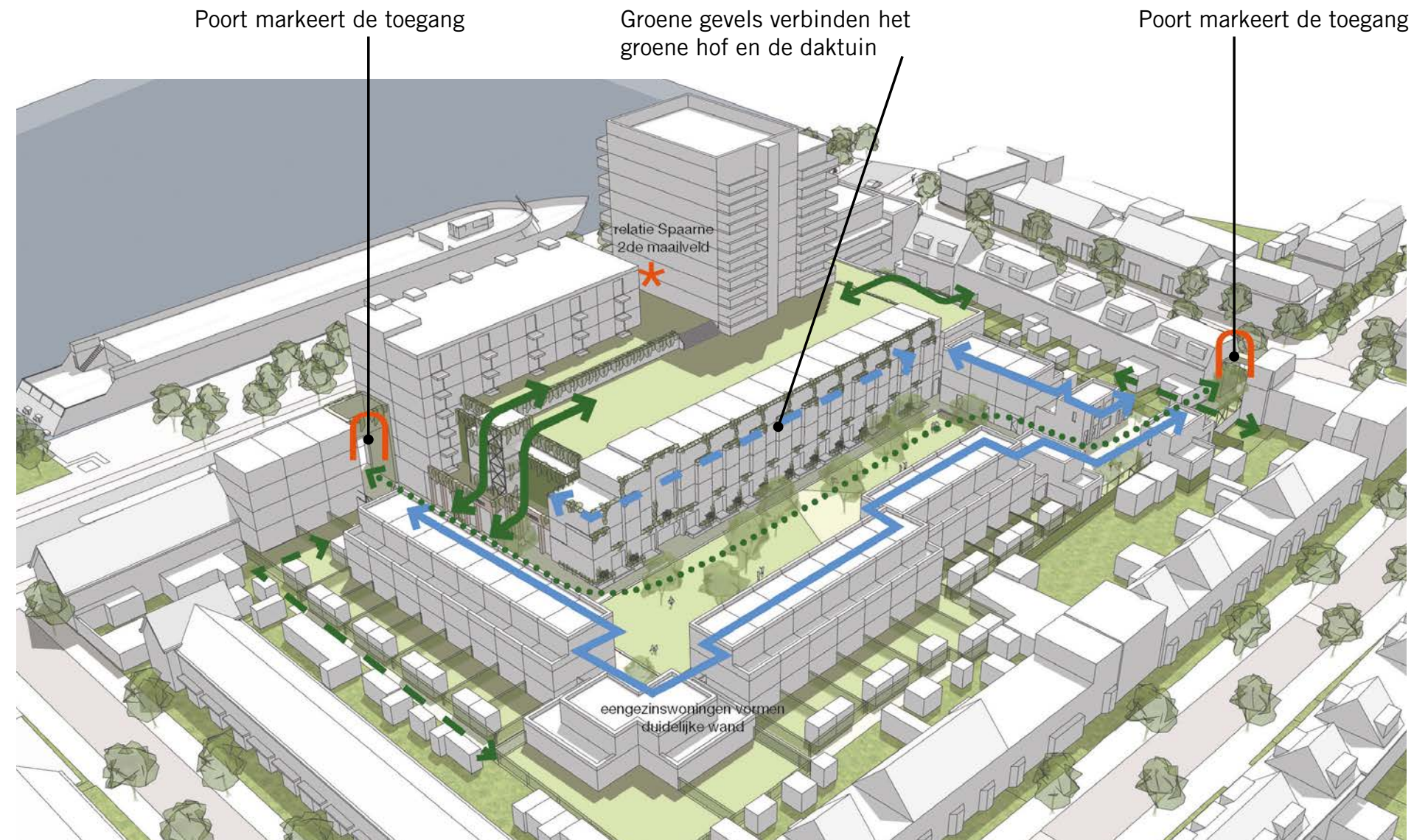
Openbaar hof, verhoogde daktuin, doorgaande route als verbinding met de wijk



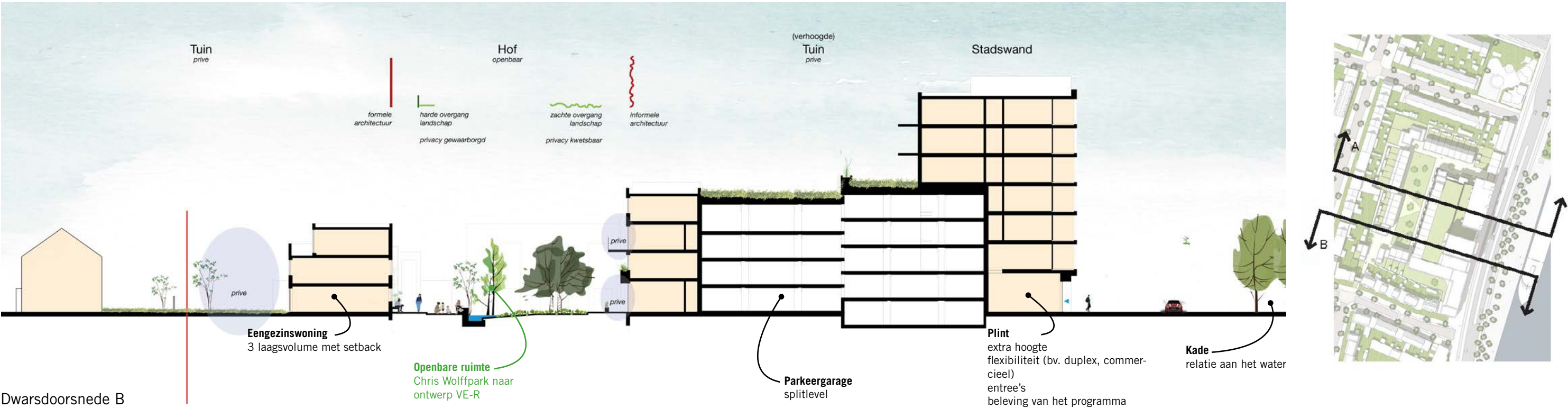
Aanzicht stedelijke wand

Stedenbouwkundige plankaart

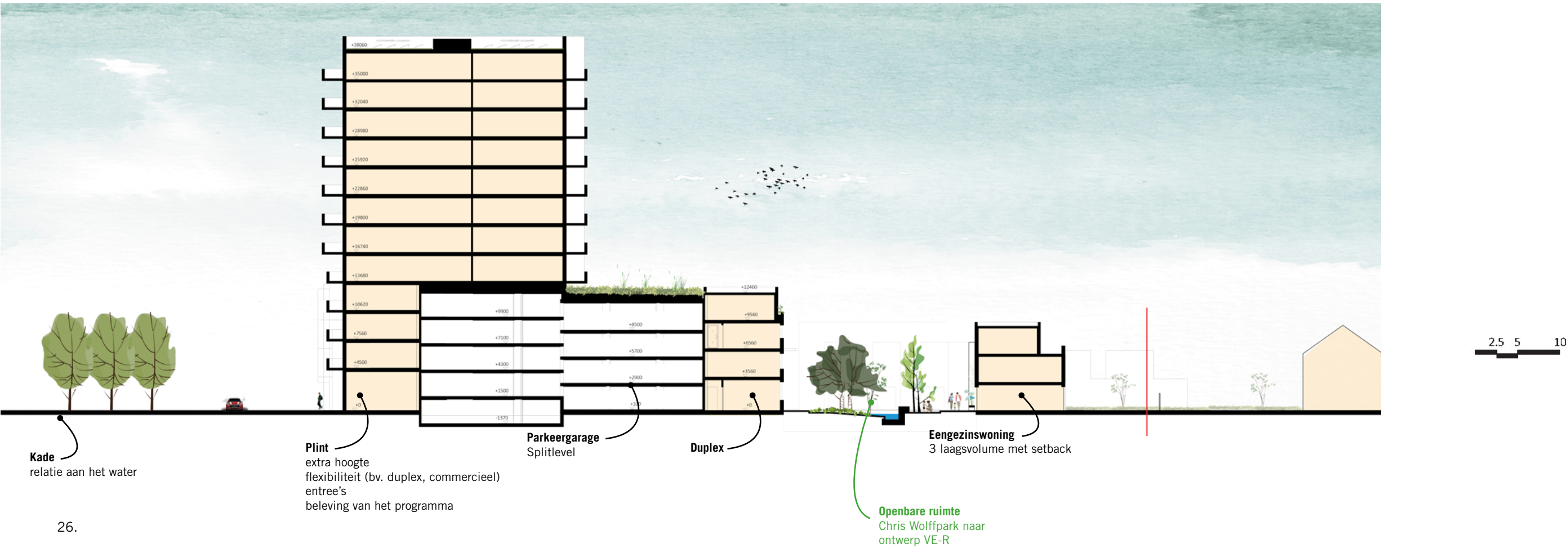
Op de volgende bladzijde is de stedenbouwkundige plankaart weergegeven. Hierin zijn de specifieke functies en typologie weergegeven. Op de hier opvolgende bladzijden zijn doorsneden weergegeven die inzicht geven in de verhouding van de massa, hoogte opbouw en de verhoudingen van openbaar -privé in het gebied.



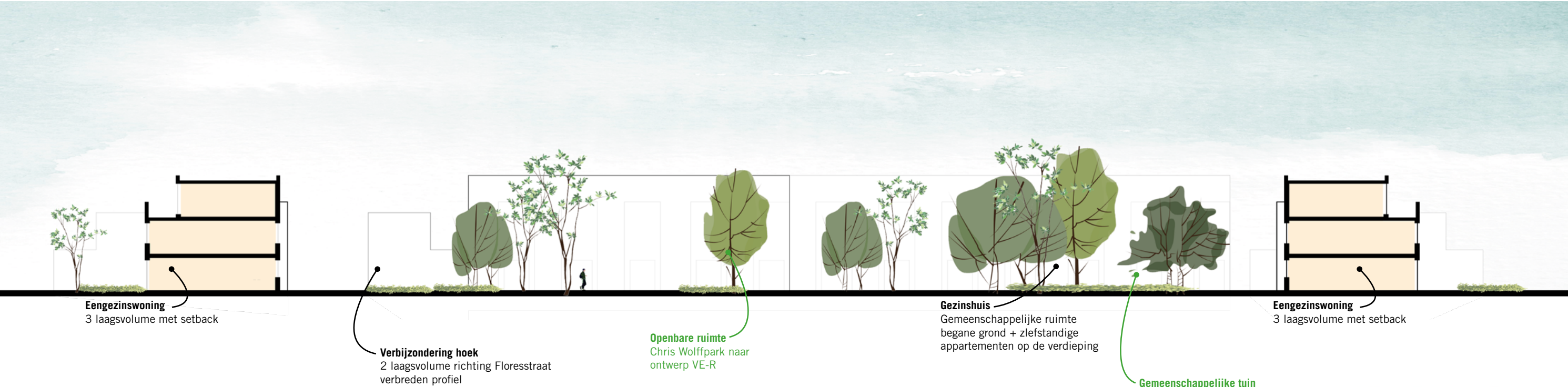
Dwarsdoorsnede A



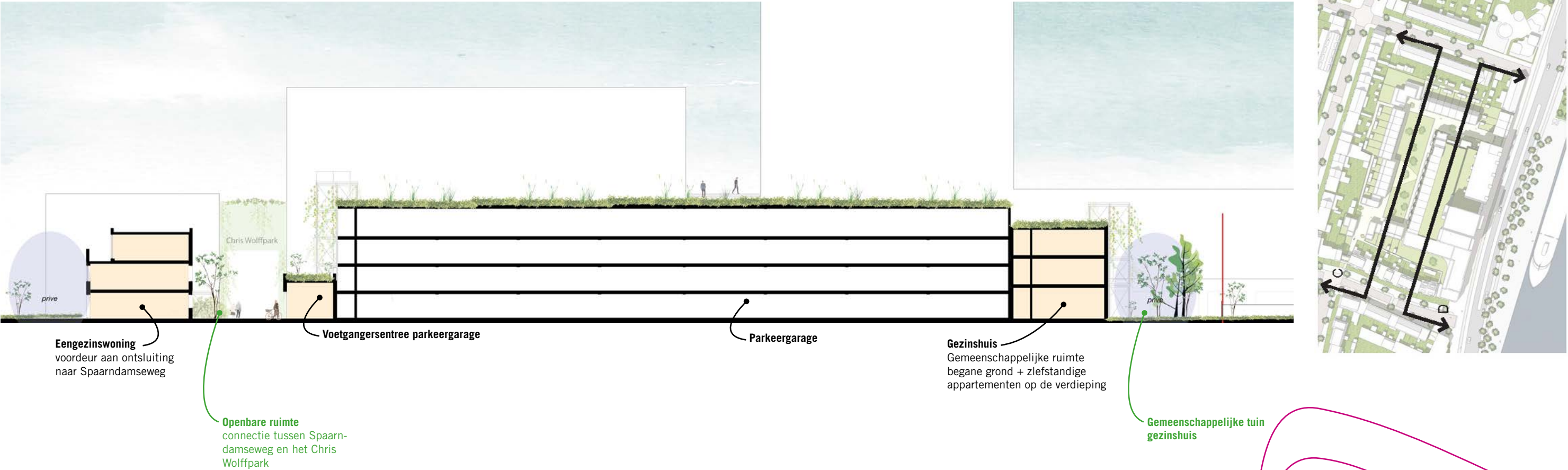
Dwarsdoorsnede B



Langsdoorsnede C - eengezinswoning



Langsdoorsnede D



Programma

Binnen het woningbouwprogramma, waar ook bij de ontwikkelingen uit de Ontwikkelvisie Spaarndamseweg aan voldaan moet worden, is een minimale norm van 50% sociale huurwoningen gesteld. Om deze 50% te kunnen realiseren, geldt voor de andere 50% dat deze vrij in te delen zijn naar type en prijsklasse. Op deze plaats kan overigens al vermeld worden dat niet aan de minimale eis van 50% sociale huurwoningen voldaan wordt met het uitgewerkte SP. Dit is een gevolg van het feit dat de gemeente tijdens het planproces de wens heeft uitgesproken om in het plan ook een parkeergarage te realiseren die behalve voor de nieuwe woningen ook voor de omliggende buurt in parkeergelegenheid voorziet. Hier heeft de ontwikkelaar invulling aan weten te geven, maar dit heeft ertoe geleid dat er verschuivingen nodig waren in het woningbouwprogramma.

Dit programma is het resultaat na inpassing van de parkeergarage in het plan en wijkt af van het oorspronkelijke programma. Zoals hiervoor al is omschreven, is met het invoegen van de parkeergarage ook het aantal woningen verhoogd van 150 naar 163 om van een haalbaar plan te kunnen blijven spreken.

Deze toevoeging van 13 woningen is het resultaat van het vergroten van het aantal middeldure koopwoningen (+10) en vrije sector koopwoningen (+4) en een daling van het aantal sociale huurwoningen (-1).

Als gevolg hiervan bedraagt het aandeel sociale huurwoningen in het plan nu 45%. Dit ligt lager dan de 50% die als minimum was gesteld voordat er aanpassingen nodig waren ten behoeve van de parkeergarage. Dit lagere percentage komt echter grotendeels doordat het absolute aantal woningen is verhoogd. Als gevolg hiervan is bijvoorbeeld ook het aandeel vrije sector koopwoningen gedaald. In absolute aantallen is er 1 sociale huurwoning komen te vervallen ten opzichte van het oorspronkelijke programma, waar tegenover staat dat er 10 middeldure koopwoningen bijgekomen zijn. Het totale aantal betaalbare huur- en koopwoningen is als gevolg hiervan toegenomen van 92 woningen naar 101 woningen (+9).

Binnen het plan geldt de volgende onderverdeling in het woningbouwprogramma:

Aantallen		Aantal	Percentage
A	Rijwoning (koop)	23	14%
B	Levensloopbestendige patiowoning (koop)	2	1%
C	Levensloopbestendige patiowoning (koop)	3	2%
D	Herenhuis (koop)	3	2%
E1	Appartement (koop)	30	18%
F	Appartement (koop)	1	1%
E2	Appartement (middel dure koop)	6	4%
F	Appartement (middel dure koop)	22	13%
Subtotaal vrij/midden		90	55%
G	Appartement (sociaal)	48	29%
H	Gezinsopvang (sociaal)	25	15%
Subtotaal sociaal		73	45%
Totaal		163	100%



Bewegende stad/verkeer

Gemotoriseerd verkeer & parkeren

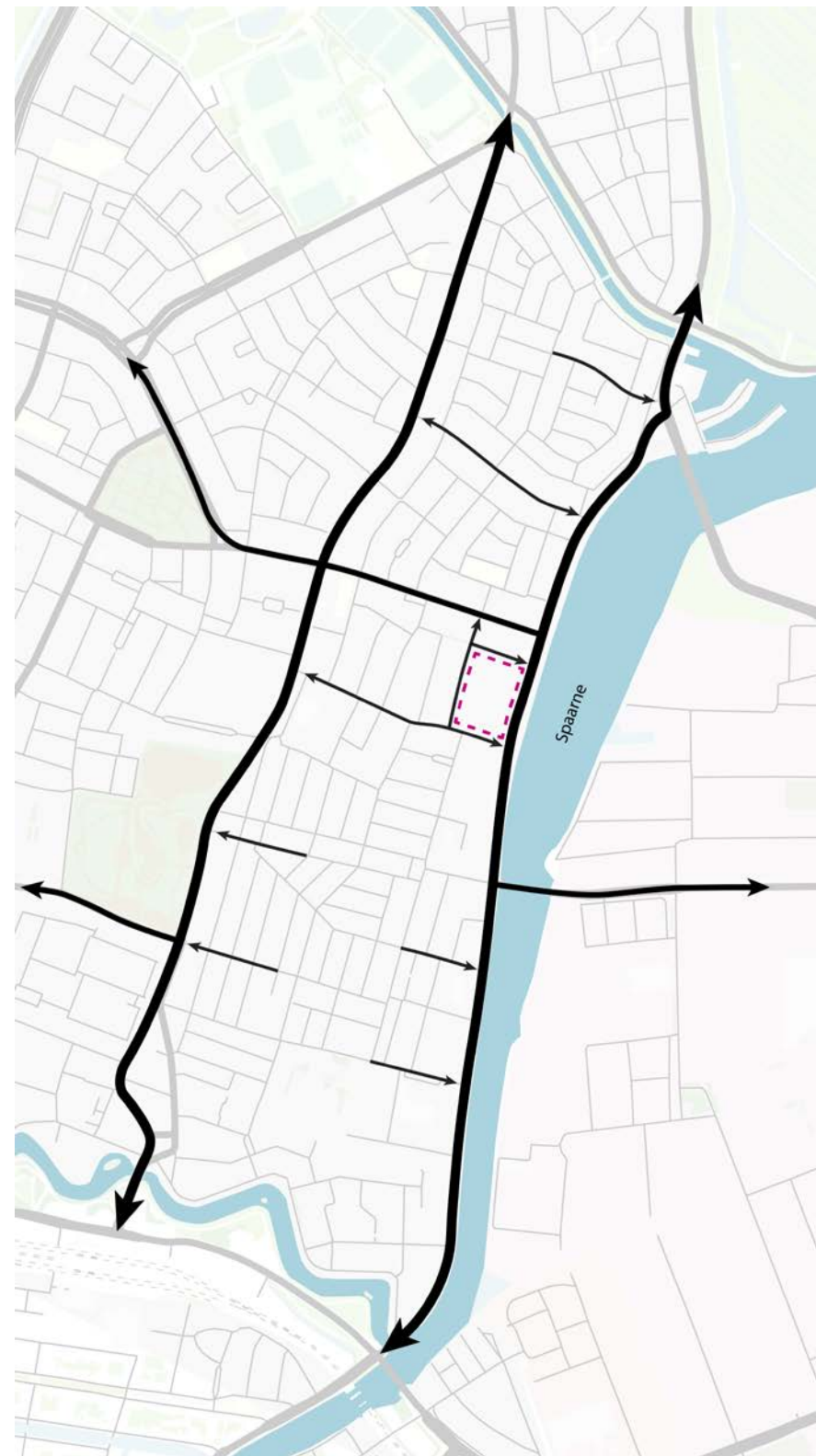
Een van de uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan is het intern oplossen van het parkeren op de locatie zodat de openbare ruimte niet onder druk komt door extra parkeerprogramma. Daarnaast wordt de parkeerdruk in de buurt verminderd doordat er parkeerplekken voor de buurt zijn gerealiseerd. Er is één in- en uitrit voor de parkeergarage, ontsloten via de Spaarndamseweg. Daarmee wordt de invloed op de doorstroming van de Spaarndamseweg beperkt en ontstaat een overzichtelijke verkeerskundige situatie waarbij kruisend verkeer beperkt wordt.

Verkeersbewegingen

De nieuwe woningen binnen het plan BLOOM genereren circa 600 motorvoertuigenbewegingen tijdens een werkdagemaal. In de avondspits valt het maatgevende moment. Dan genereert het plan circa 55 motorvoertuigenbewegingen, waarvan 11 vertrekkend en 44 aankomende bewegingen.

Uit de beoordeling blijkt dat deze verkeersintensiteiten probleemloos afgewikkeld kunnen worden op de Spaarndamseweg. De kwaliteit van de verkeersafwikkeling is 'goed' te noemen.

Er wordt uitgegaan dat het plangebied door middel van een uitritconstructie wordt ontsloten op de Spaarndamseweg. Om van de ontwikkellocatie op de Spaarndamseweg te komen moet een fietspad overgestoken worden, hiermee wordt rekening gehouden in verkeerskundige onderzoeken.



Verkeersstructuur

Parkeer

De gemeente Haarlem stimuleert in de Ontwikkelvisie Spaarndamseweg en in het coalitieakkoord een onderbouwde verlaging van de parkeernorm. De parkeernorm wordt op basis van het autobezit afgezet tegen het woonoppervlak naar beneden bijgesteld. Daarnaast worden deelauto's ingezet, waarmee een deel van de parkeerbehoefte op efficiënte wijze kan worden vervangen.

Het parkeren vindt uit het zicht plaats in de parkeergarage binnen het perceel. Daarmee ontstaan er korte loopafstanden ($\pm 5-70\text{m}$) naar de woningen.

Het aantal parkeerplekken binnen de parkeergarage voldoet ruim aan het Haarlemse parkeerbeleid.

Parkeergarage

Parkeren voor bewoners en bezoekers moet zoveel mogelijk buiten het zicht blijven. Het opnemen van een ondergrondse parkeergarage is echter zeer kostbaar door onder andere de benodigde maatregelen voor de waterhuishouding. Een ondergrondse parkeergarage is hierdoor financieel niet haalbaar waardoor er een bovengrondse parkeergarage wordt gecreëerd. In de parkeergarage is voldoende ruimte voor bewoners parkeren en parkeerplekken voor de buurt.

Zoals eerder beschreven is de parkeergarage na de vaststelling van het SPvE toegevoegd aan het plan voor het Sonnebornterrein.

De parkeergarage laat zowel ruimte om richting de hoek Spaarndamseweg - Floresstraat woonprogramma te realiseren als ruimte om tot een samenhangend openbaar gebied binnen het project te komen. De afmetingen van de parkeergarage zijn bovendien zodanig, dat tegen de noordoostzijde van de parkeergarage woningen zijn gepositioneerd om op die manier een aantrekkelijk binnengebied (het hof) te realiseren met voordeuren naar het hof toe.

Met de parkeergarage wordt niet alleen voorzien in parkeergelegenheid voor het project Bloom, maar ook in extra parkeergelegenheid voor de omliggende straten. De parkeergarage krijgt namelijk een grotere capaciteit dan wat er enkel voor de nieuwbouw benodigd is.

Binnen het SP wordt uitgegaan van een parkeergarage met 292

parkeerplaatsen.

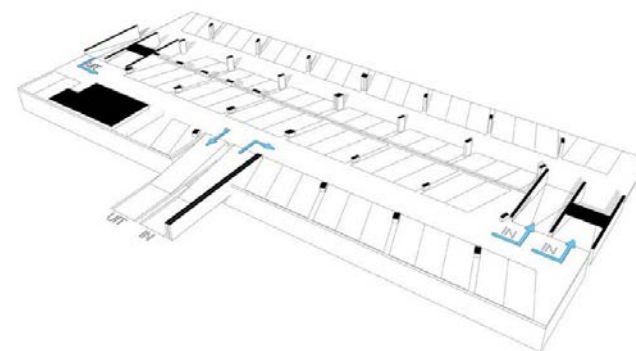
De parkeergarage is via de Spaarndamseweg ontsloten door een gecombineerde in- en uitrit in de stedelijke wand.

Parkeerbehoefte

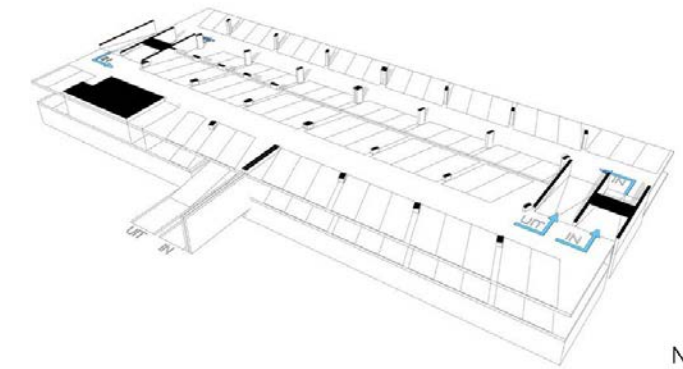
Op basis van het gemeentelijk beleid zijn:

- 93 parkeerplaatsen nodig zonder toepassing van dubbelgebruik;
- 79 parkeerplaatsen met toepassing van dubbelgebruik.

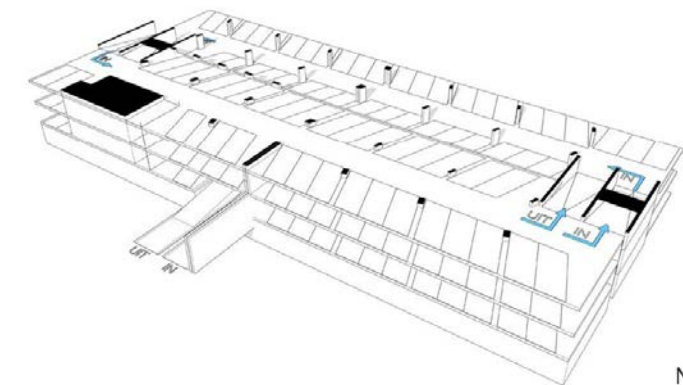
In beide gevallen is met 292 parkeerplaatsen ruim voldoende parkeercapaciteit aanwezig. De restcapaciteit kan benut worden voor bewoners en bezoekers van de bestaande woningen in de omliggende buurt.



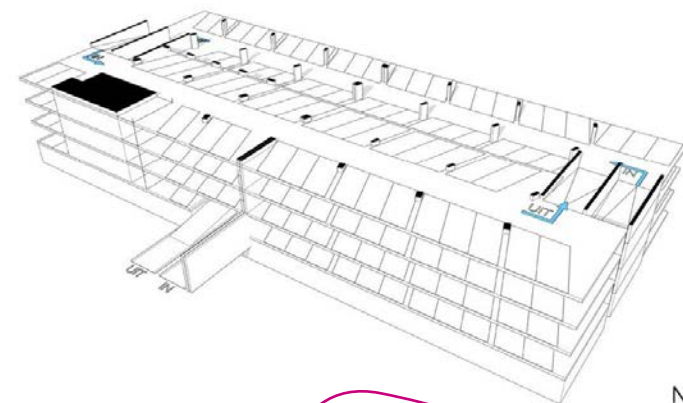
Niveau 0 + 0.5



Niveau 1 + 1.5



Niveau 2 + 2.5



Niveau 3 + 3.5

Schematische weergave parkeergarage



Langzaam verkeer (Fietzers en voetgangers)

Fietzers

De Spaarndamseweg is een aantrekkelijke lange afstand fietsroute met twee vrijliggende éénrichting fietspaden. Het westelijke fietspad langs de bebouwing gaat vanaf de locatie richting het zuiden, het oude centrum. Het oostelijke fietspad loopt langs het Spaarne naar het noorden. Een goede oversteek van de rijweg is wenselijk om mensen te verleiden van de fiets gebruik te maken. Een veilige en logisch gepositioneerde oversteek van de Spaarndamseweg is onderdeel van het stedenbouwkundig plan.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in één gezamenlijke fietsenstalling in binnen de nieuwe parkeergarage.

Voor het fietsparkeren zijn de volgende normen gehanteerd:

Funcctie	Fietsparkeernorm
Appartement sociaal	3,0 per woning
Gezinsopvang sociaal	3,0 per woning
Bezoekers	0,5 per woning

Binnen het stedenbouwkundig plan worden voldoende fietsparkeerplekken gerealiseerd om aan te sluiten bij de gegeven normen.

Voetgangers

In de woonwijk is een tekort aan openbaar groen. Binnen de planlocatie wordt een nieuwe groen ingerichte openbare verblijfsruimte gerealiseerd. Deze openbare ruimte is bereikbaar vanuit de wijk via diverse routes. Eén doorgang naar deze verblijfsruimte komt in het zuidwesten van de planlocatie. Tussen de bestaande woningen door wordt de openbare ontmoetingsruimte zo bereikbaar vanaf de Floresstraat, direct in het verlengde van de Delistraat.

Vanaf de Spaarndamseweg is aan de noordzijde een openbare toegang tot het groene binnengebied.



Langzaam verkeer

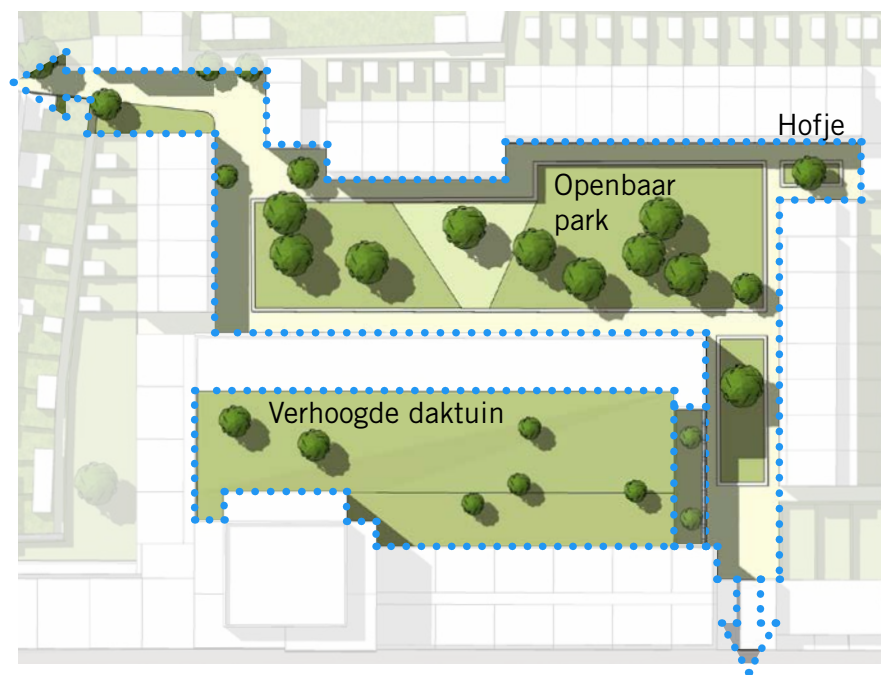
OV

Het plangebied is goed verbonden met het netwerk voor openbaar vervoer in Haarlem. Bereikbaarheid wordt voorzien door meerdere buslijnen die over de Spaarndamseweg rijden. Deze vertrekken iedere tien minuten vanaf het Centraal Station Haarlem tot een dichtbij zijnde bushalte. Deze routes omvatten een maximale reistijd van een kwartier. Bushalte Zaanenstraat is op twee minuten loopafstand verwijderd van het plangebied.



Spelen

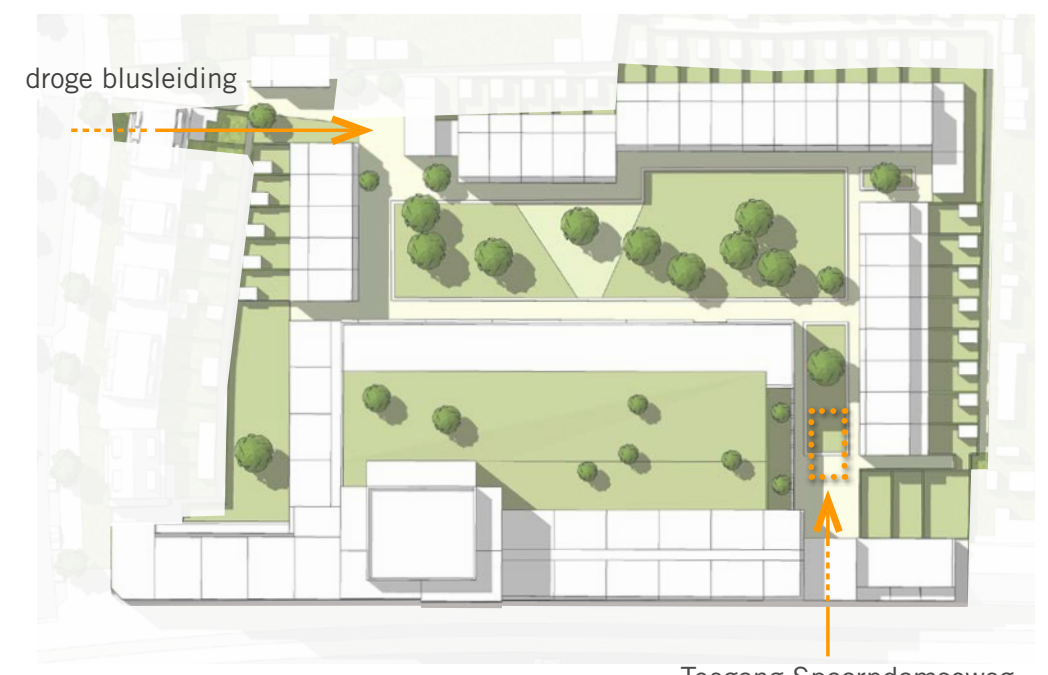
Het voormalige Sonnebornterrein wordt een belangrijke ontmoetingsplek van de wijk waarbij ontmoeten en bewegen in een groene, stedelijke omgeving centraal staat. Daarom komt centraal in het gebied een grote en uitnodigende groene openbare ruimte waar kan worden gespeeld. Er wordt geen formele speelplek aangelegd zodat het direct naast het project gelegen speeltuintje voldoende gebruikers behoudt.



Opstelplekken hulpdiensten

Hulpdiensten

Voor de hulpdiensten is één opstelplaats bereikbaar vanuit de Spaarndamseweg voorzien binnen de ontwikkeling. Daarnaast worden hydranten voorzien bij de entree aan de Florestraat en/of in het groene binnengebied.



Opstelplekken hulpdiensten

Toegang Spaarndamseweg

Landschap en natuur

De bouwregel binnen de ontwikkelvisie Spaarndamseweg met betrekking tot groen luidt als volgt: nieuwe ontwikkelingen voegen kwalitatief hoogstaande buitenruimte toe in de vorm van openbaar toegankelijke, groene verblijfsplekken.

Momenteel is het terrein braakliggend en niet functioneel. Door sanering van een oude fabriek is het terrein niet als groen aan te schrijven. De locatie wordt al een aantal jaren niet onderhouden. Binnen de beoogde ontwikkeling wordt functioneel, openbaar toegankelijk groen conform de uitgangspunten van de gemeentelijke HIOR ontwikkeld.

De buitenruimte in het plangebied krijgt meer ruimtelijke kwaliteit: groener en aantrekkelijker voor voetgangers. Een goede balans in gebruik en een openbaar karakter voor de buurt is hierbij het uitgangspunt. Dit is versterkt naar aanleiding van wensen van bewoners uit omliggende buurten.

Er wordt op het maaiveld een openbaar toegankelijk hof gerealiseerd aan de binnenkant van het bouwblok. Binnen dit hof zijn meerdere elementen verwerkt die het maken tot een groen gebied. Er wordt namelijk een natuur inclusieve inpassing gemaakt door middel van waterberging, bomen in het maaiveld en toepassing van half verharding voor een groot deel van de paden, wat de waterdoorlatendheid bevordert. Daarnaast wordt een private groene daktuin toegevoegd op de parkeergarage met een rijke diversiteit aan plantensoorten die enkel toegankelijk zal zijn voor beheer. De diverse keuze in beplantingssoorten voor zowel het hof als de daktuin zal in het landschapsontwerp nader worden gespecificeerd.



Impressie openbare ruimte



Schetsontwerp inrichting openbare ruimte

Water

Infrasoil heeft in opdracht van VORM een uitgebreid rapport opgesteld met betrekking tot de waterparagraaf voor het de woningbouwontwikkeling. Het doel van dit verslag is om de wateraspecten in dit stedenbouwkundige plan te belichten en te toetsen aan de eisen van zowel het Hoogheemraadschap van Rijnland als de gemeente Haarlem.

Randvoorwaarden, eisen en uitgangspunten

Het plangebied bevindt zich in Haarlem, en zowel de gemeente als het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben specifieke eisen met betrekking tot waterbeheer. De gemeente is verantwoordelijk voor de inzameling en afvoer van vuilwater en hemelwater, terwijl het waterschap verantwoordelijk is voor de kwaliteit en kwantiteit van het oppervlaktewater. De waterhuishouding in dit gebied moet voldoen aan zowel de regels van de gemeente als die van het waterschap.

- Gemeente Haarlem stelt eisen aan hemelwaterberging en afvoer. Deze eisen omvatten onder andere het creëren van voldoende berging met bepaalde capaciteiten en ledigingssnelheden, evenals het handhaven van deze berging gedurende specifieke periodes na een regenbui.
- Het Hoogheemraadschap van Rijnland legt regels op met betrekking tot verhard oppervlak en vereist dat een bepaald percentage van dit oppervlak wordt gebruikt voor de opvang van hemelwater. Daarnaast worden er specifieke eisen gesteld aan alternatieve waterberging.
- Er is een gezamenlijke methode ontwikkeld om te voldoen aan zowel de eisen van de gemeente als die van het waterschap, waarbij bergingseisen worden gecombineerd.

Schematisering afvoer

Het plan beoogt 70 mm aan berging te creëren, met een focus op berging op het parkeergaragedek en indien mogelijk in de openbare ruimte. Dit ontwerp streeft ernaar te voorkomen dat water zich ophoopt, wat het badkuipeffect wordt genoemd.

- Water wordt zoveel mogelijk op eigen terrein opgevangen, met name op daken en een wadi.
- Het water stroomt van de daken naar de hoofdleidingen, vervolgens richting de Spaarne.
- Het plan vereist 70 mm berging, waarbij gekozen is om water te bergen op het dak van de parkeergarage en in de openbare ruimte. De afwateringsroute van het hemelwater wordt weergegeven in een schema, en het maaiveld moet zo worden ingericht dat water oppervlakkig naar de Spaarndamseweg of Floresstraat kan worden afgevoerd om een 'badkuip effect' te voorkomen.

Ontwerp berging

De berging is opgesplitst in twee delen:

- *Hoogbouw en parkeergarage met groendak:*
Dit deel omvat de hoogbouw en parkeergarage, waarbij het groendak wordt benut als waterberging. Er is genoeg ruimte om de benodigde berging te realiseren, en specifieke bouwtechnieken en ontwerpkenmerken zorgen voor voldoende capaciteit.
- *Openbare Ruimte op maaiveldniveau:*
In het openbare gebied wordt een wadi gerealiseerd om extra berging te bieden. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van waterbergende funderingen onder verhardingen.

Toetsing Gecombineerde Bergingseisen

Het plangebied wordt getoetst aan zowel de eisen van het waterschap als die van de gemeente. Uit de toetsing blijkt dat de berging van 70 mm voldoende is voor het waterschap als deze een ledigingstijd van 48 uur heeft. Om te voldoen aan de eisen van het waterschap en de gemeente, wordt de ledigingstijd verhoogd naar 60 uur.



Impressie waterberging

Conclusie

Op de ontwikkelingslocatie wordt het verharde oppervlak vergroot met 9.546 m². Het Hoogheemraadschap van Rijnland vereist een berging van 55 mm per m², wat overeenkomt met 525 m³. De gemeente vraagt echter om 70 mm berging (668 m³). Deze eisen worden ingelost door het dak op de parkeergarage in te richten als een groen dak (310 m³ berging) en extra berging op maaiveldniveau via een waterbergende fundering en wadi (358 m³ berging). Ten slotte worden er waterbergende funderingen toegepast onder de verharding. Het totaal van 668 m³ voldoet aan de gemeentelijke eisen. Door een stuwingsregelaar op het groene dak en een vernauwde afvoer naar de Spaarne wordt een ledigingstijd van 60 uur gewaarborgd, waardoor de berging voldoet aan de eisen van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

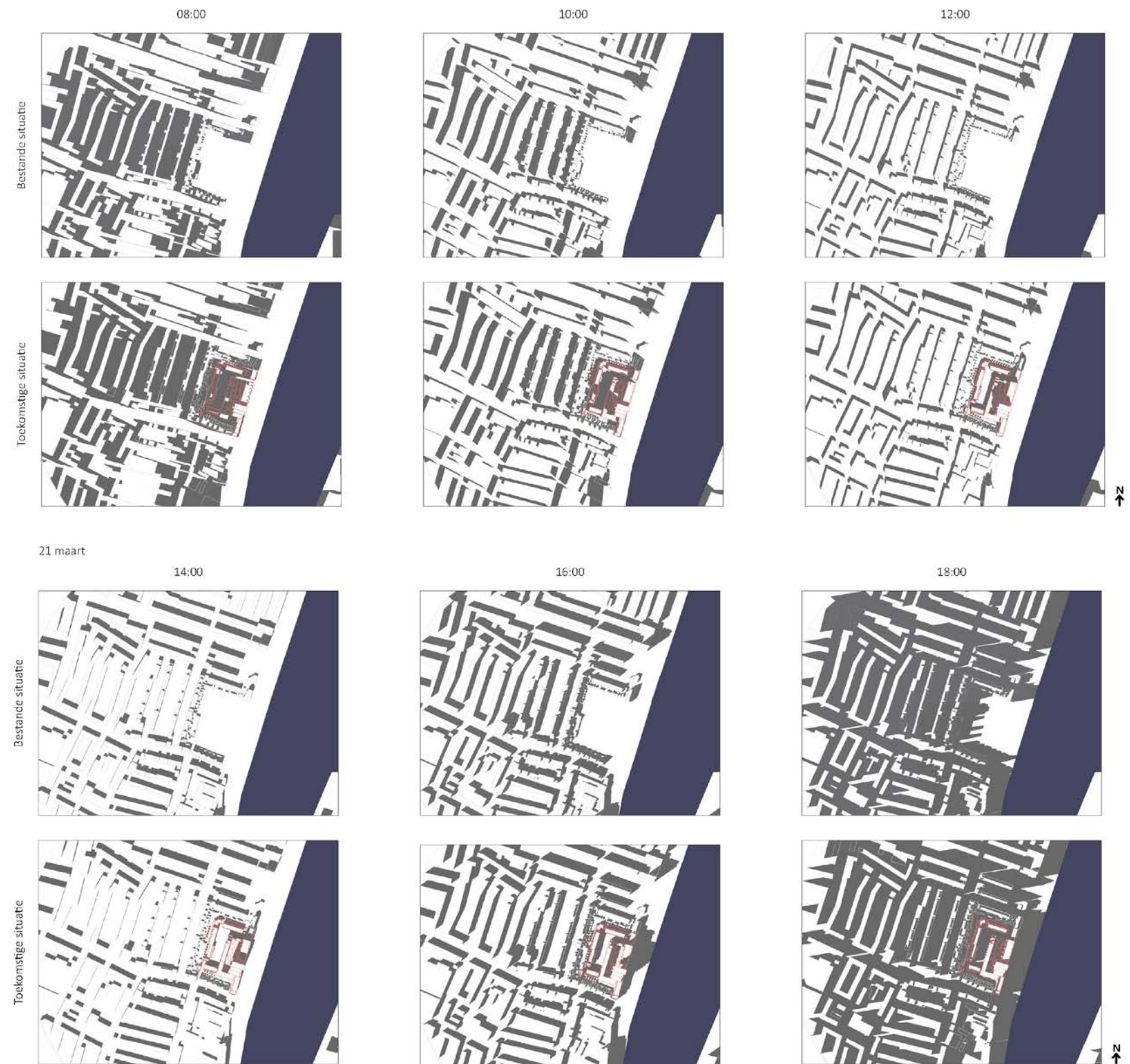


Schematisering van wateropvang- en afvoersysteem

Privacy en bezonning

De ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied. Bestaande woningen en of bedrijven kunnen hinder ondervinden door een afname van het aantal uren licht. Door de bebouwingswand langs de Spaarndamseweg getrapt vorm te geven, wordt rekening gehouden met de bestaande bebouwing. Door de achtertuinen van de nieuwe grondgebonden woningen naar de achtertuinen van de bestaande woningen te richten wordt de privacy zoveel mogelijk gewaarborgd. In een bezonningsstudie is de impact op de bezonning inzichtelijk gemaakt.

Op basis van bezonning en schaduwwerking is het middelhoge accent meer naar het noorden geplaatst om de naastgelegen tuinen van voldoende zon te voorzien.



Schaduwanalyse plangebied

Sociale veiligheid

Zien en gezien worden is een van de belangrijkste elementen voor het creëren van een sociaal veilig gebied. Bij de toegang vanaf de Floresstraat zijn de patiowoningen zo gepositioneerd dat er vanuit de woningen zicht is op deze entree. Naar het openbaar groen worden voorkanten van woningen gerealiseerd, en daarmee de sociale veiligheid vergroot.

Duurzaamheid

Klimaat adaptief

Centraal in de ontwikkeling staat het groene verblijfsgebied. Hier staan in voldoende bomen in de volle grond voor schaduwwerking en het beperken van hittestress. Groene daken hebben de eigenschap goed te isoleren. Hierdoor blijft de binnenruimte eronder koeler in de zomerperiode. Daarnaast vangt een groen dakwater op en versterkt het de biodiversiteit.

Groen en ecologie - groenparagraaf, voldoende groen (koppeling maken met hittestress)

In het hart van het plan worden een daktuin en een openbare binnenplaats gerealiseerd. Daken krijgen een kruidenmengsel en in de gevels wordt groen geïntegreerd door middel van opgaand groen en plantenbakken binnen de architectuur.

10 minuten stad

In de 10 minuten stad kunnen inwoners alle basale voorzieningen binnen tien minuten lopen of fietsen bereiken. Met dit uitgangspunt wordt de planning op wijkniveau steeds belangrijker en dient er meer gemengd programma gerealiseerd te worden.

In de bestaande wijk is op 10 minuten wandelafstand een zeer compleet aanbod aan voorzieningen te vinden. Zo is er de winkelstraat Generaal Cronjéstraat met een vrij divers aanbod

aan winkels, drie scholen, enkele zorgvoorzieningen en een bushalte nabij. Het treinstation en de binnenstad zijn op 25 minuten lopen, of met 10 minuten fietsen te bereiken. De locatie kent daarmee een vrij compleet aanbod in de directe omgeving. Een van de voorzieningen die in de wijk ontbreekt, is groene verblijfsruimte.

In het stedenbouwkundig plan staat de realisatie van een groene openbare buitenruimte dan ook bovenaan. Daarnaast biedt de ontwikkeling zelf ook ruimte voor ondernemen en lokaal werken. Dit vindt plaats in de plint langs de Spaarndamseweg.

Binnen de bouwplot wordt de volgende voorzieningen gerealiseerd: Een vrouwenopvang, kantoorruimte en er worden in de plint gemeenschappelijke functies gerealiseerd.

Energie - wijze van verwarmen/koelen bebouwing, opladen auto's, trafo's, opslag energie

Momenteel wordt onderzoek gedaan naar de verschillende mogelijkheden ten aanzien van energiematregelen. Voor elke parkeerplaats (fiets en auto) wordt de infrastructuur voorzien ten behoeve van laadpalen voor nu en- in de toekomst. De trafo ruimte is voldoende groot om de mogelijke toekomstige uitbreiding van de laadbehoefte op te vangen.

Het duurzaam energiesysteem van BLOOM houdt rekening met:

- Landelijke BENG-eisen en gasloos bouwen
- Aandacht voor stedenbouw en gebouwentwerpen in relatie tot energiebehoefte van gebouwen
- Opwekking van energie, onder meer op daken van gebouwen d.m.v. zonnepanelen
- Infrastructuur t.b.v. laadpalen elektrisch vervoer.



Veel voorzieningen op 10min wandelafstand van de locatie
station op 10 fietsafstand van de locatie

Circulair slopen en bouwen

Het circulair slopen van bestaande bebouwing is helaas niet meer mogelijk. De bestaande fabriek en bijgebouwen zijn reeds verwijderd. Er wordt binnen het plan gestreefd naar het beperken van gebruik van grondstoffen en voorkomen van afval:

- Zo min mogelijk primaire grondstoffen gebruiken
- Gebruikte en hernieuwbare (bio-based) grondstoffen gebruiken
- Grondstoffen zo efficiënt mogelijk inzetten

Per blok wordt een analyse gemaakt op verschillende schaalniveaus; de locatie (1-300 jaar), de schil (20-50 jaar), constructie (25-100 jaar), installaties (7-15 jaar), vaste inrichting (25 jaar) inventaris (5 jaar). Daaruit voorkomend wordt per blok een strategie bepaald: Preventie, hergebruik, bio-based materialen, gerecyclede producten, losmaakbaar, flexibel, modulair, prefabricage, leasen, onderhoud en beheer en lokaal.

Natuurinclusief bouwen

Onder natuurinclusief bouwen wordt verstaan dat een gebouw zo vormgegeven wordt dat er een bijdrage plaats vindt aan de biodiversiteit en de natuurwaarden.

We nemen de volgende maatregelen voor natuurinclusief bouwen:

- Neststeenkasten aan noordgevels.
- Vleesmuiskasten aan zuidwestgevels.
- Vergroenen van gevels.
- Geveltuinen creëren bij bijvoorbeeld de grondgebonden woningen.
- Groene erfafscheidingen.
- Kruidendaken/ Vergroenen van daken.
- Beschutte plaatsen; insecten hotels.

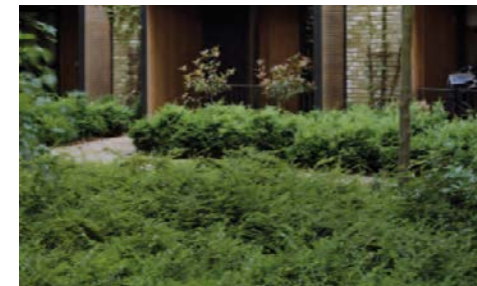
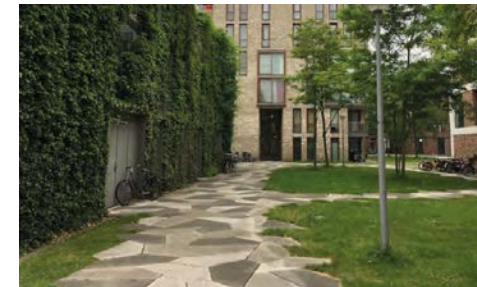
De grondgebonden woningen aan de binnenkant van het openbare park en de zijkant van de parkeergarage zijn voorzien van geveltuinen en andere vormen van groen om natuur

inclusief bouwen te bevorderen.

Gezondheid

Het stimuleren van beweging is belangrijk voor het welzijn van de bewoners van het complex en de wijk. Met de ontwikkeling van de centrale groene verblijfsruimte wordt er een plek in de wijk toegevoegd waar men kan ontspannen en wandelen. Het park is toegankelijk voor de buurtbewoners en de bewoners van het nieuwbouwcomplex. De groene inrichting draagt daarbij bij aan het welbevinden van de gebruikers.

Veel voorzieningen in de wijk bevinden zich op wandelafstand, wat het aantrekkelijk maakt om ernaartoe te wandelen wat bijdraagt aan de gezondheid. De goede toegankelijkheid van de fietsenstallingen zorgt ervoor dat het gebruik hiervan laagdrempelig plaats kan vinden. Hierdoor is aantrekkelijk voor mensen om de fiets te pakken naar bijvoorbeeld het treinstation, de binnenstad of recreatiegebieden.



Impressiebeelden natuurinclusief

Bedrijven en milieuzonering

De afstand tussen de woningen en hinder veroorzakend programma heeft invloed op het woon- en leefcomfort.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- Ter plaatse van de naastgelegen woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd.
- Rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Sinds 2008 hanteert de gemeente Haarlem de 'Nota milieuzonering bedrijven' als uitgangspunt voor toegestane vormen van bedrijvigheid. De nota voegt daar zelf een gebiedsindeling aan toe van uiteenlopende gebieden in de stad en welke categorie bedrijvigheid de gemeente maximaal toe wil staan.

De directe omgeving van het plangebied is voornamelijk bestemd als 'Wonen' en 'Tuin'. Ten noorden van het plangebied zijn woningen en een kinderspeeltuin gelegen. Ten oosten grenst het plangebied aan de doorgaande Spaarndamseweg. Het zuiden is gekenmerkt door woningbouw met enkele percelen bestemd als 'gemengde functie' en 'bedrijf'. Westelijk ligt de woonwijk 'de Indischewijk'. Het plangebied kan zodoende worden getypeerd als een 'gemengd gebied'.

Het dichtstbijzijnde bedrijvenperceel ligt zuidelijk op een afstand van circa 150 meter. Op deze percelen zijn bedrijven of bedrijfsactiviteiten toegestaan van categorie A, B en C zoals vastgesteld in de VNG lijst functiemenging, hierbij is het maximale belastende aspect (geluid) vastgesteld met een richtafstand van 30 meter. De huidige invulling betreft een denksport- en biljartcentrum 't Spaerne en Garage Ooms. Het

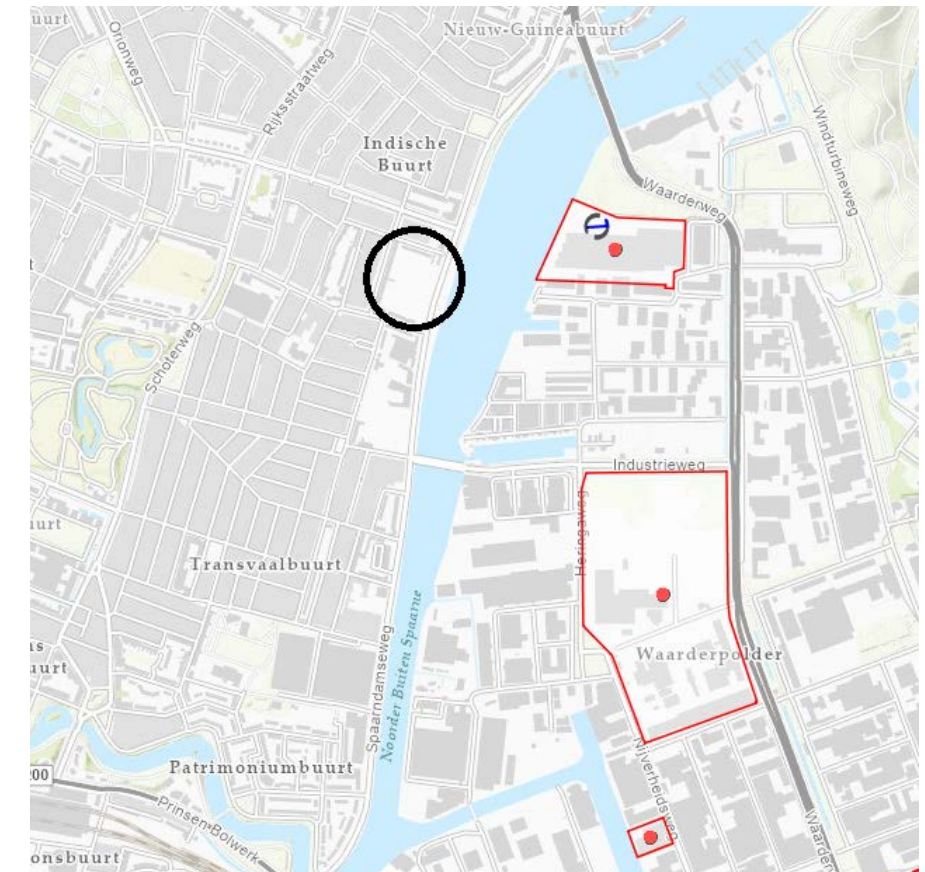
plangebied voldoet aan de richtafstanden van deze bedrijven.

Ten oosten op een afstand van circa 210 meter ligt het bedrijventerrein Waarderpolder. In het vigerende bestemmingsplan van het bedrijventerrein wordt er rekening gehouden met de woonbebouwing aan de Spaarndamseweg. Bedrijventerrein de Waarderpolder is inwaarts gezoned. Op kortere afstand van de (woon)functies worden alleen wat lichtere categorieën (max. categorie 3.2 van de richtafstandenlijst) toegestaan. Vervolgens komen de zwaardere bedrijven tot en met maximaal categorie 4.2. Gestreefd wordt naar een minimale afstand van 100 m respectievelijk 200 en 300 m tot gevoelige functies. Het plangebied voldoet aan de richtafstanden van dit bedrijventerrein.

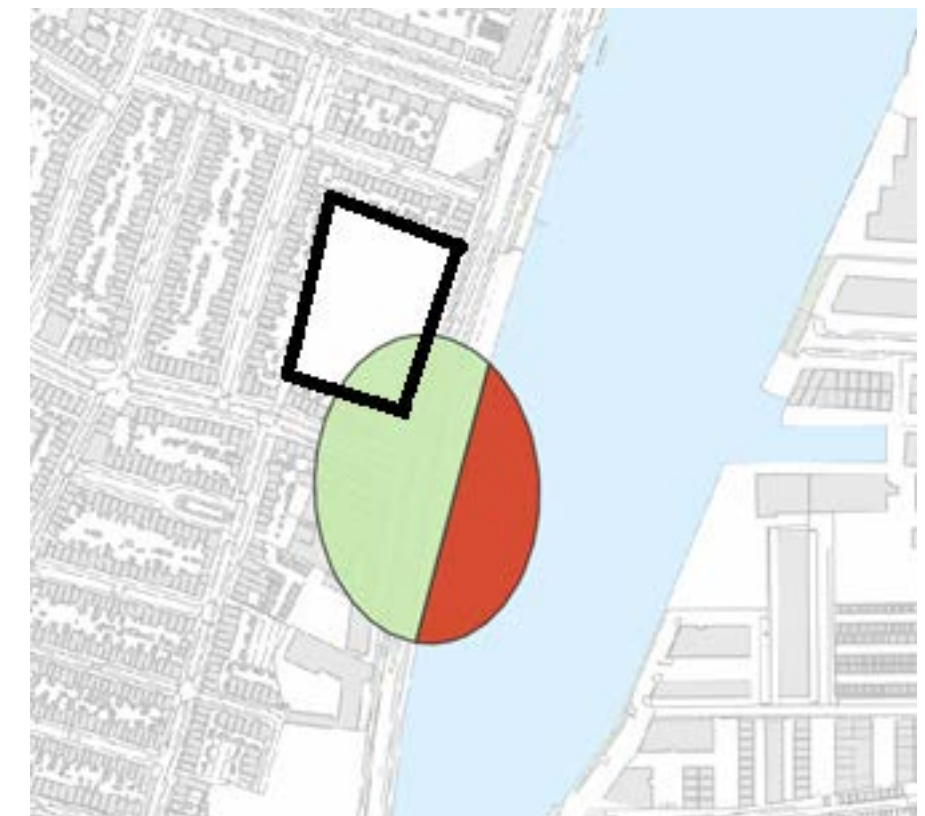
Externe veiligheid

De beoogde ontwikkeling maakt kwetsbare objecten mogelijk. De beoogde ontwikkeling betreft geen risicobron en zal dan ook geen negatief effect hebben op omliggende (beperkt) kwetsbare objecten.

Overeenkomstig de risicokaart waarin relevante risicobronnen worden getoond, zijn in de omgeving van het plangebied enkele risicobronnen gelegen. Deze zijn ver verwijderd van het plangebied en daarom niet relevant of schadelijk voor toekomstige gebruikers en bewoners.



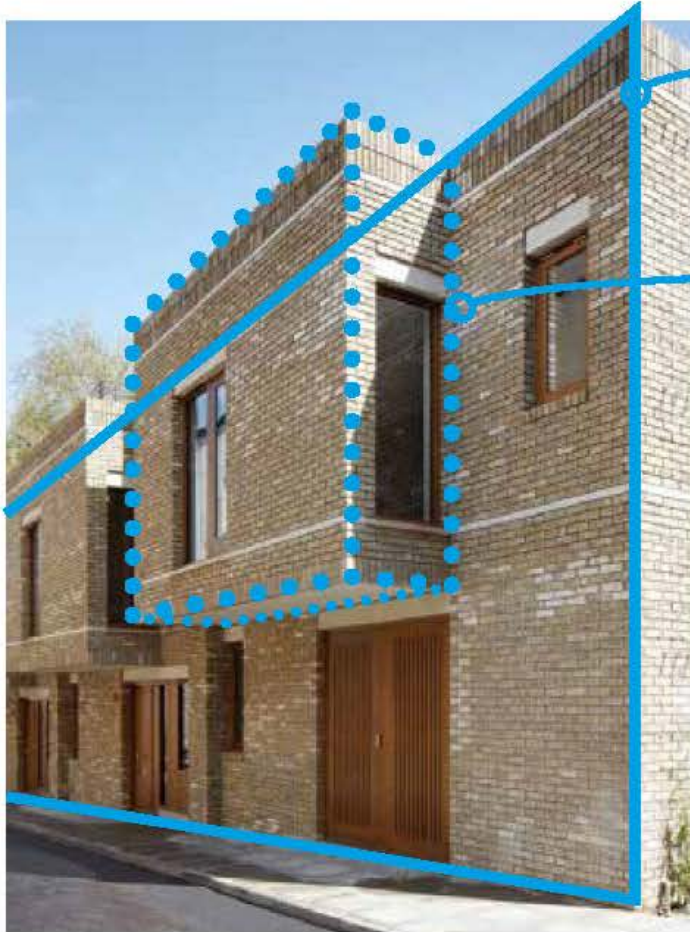
Risicogebied t.a.v. bedrijven Haarlem



Hindercirkel niet-gesprongen explosieven

Referenties

HOF -- FORMELE GEVEL



DUIDELIJKE BELIJNING VAN
HET HOF
(Chris Wolffpark)
per blok één rooilijn

GELEDING / VERZACHTING
individualiteit door element in
architectuur
bv. interpretatie erker



KLEUR

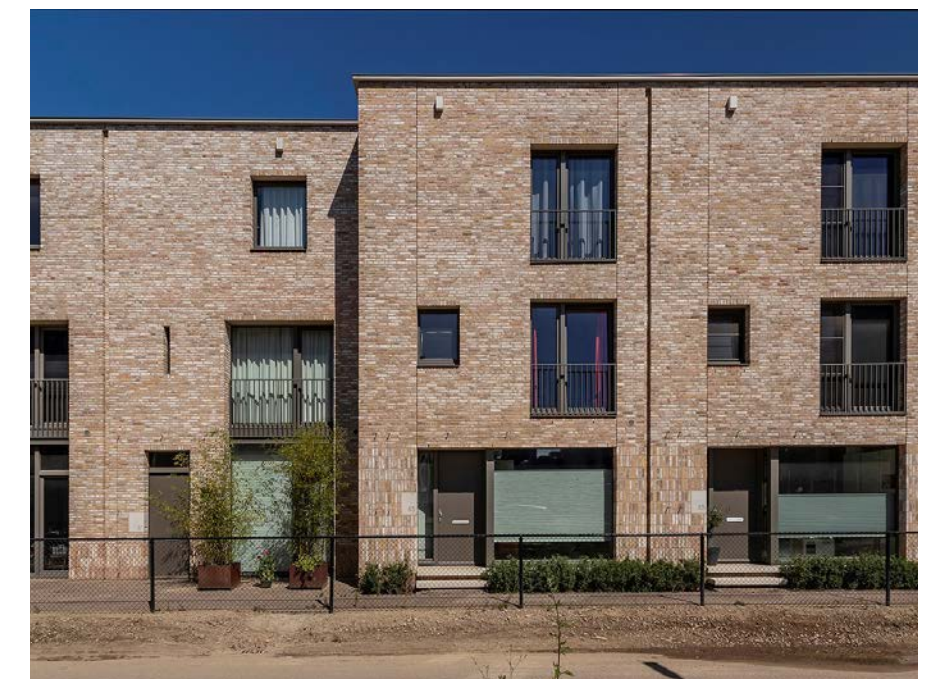


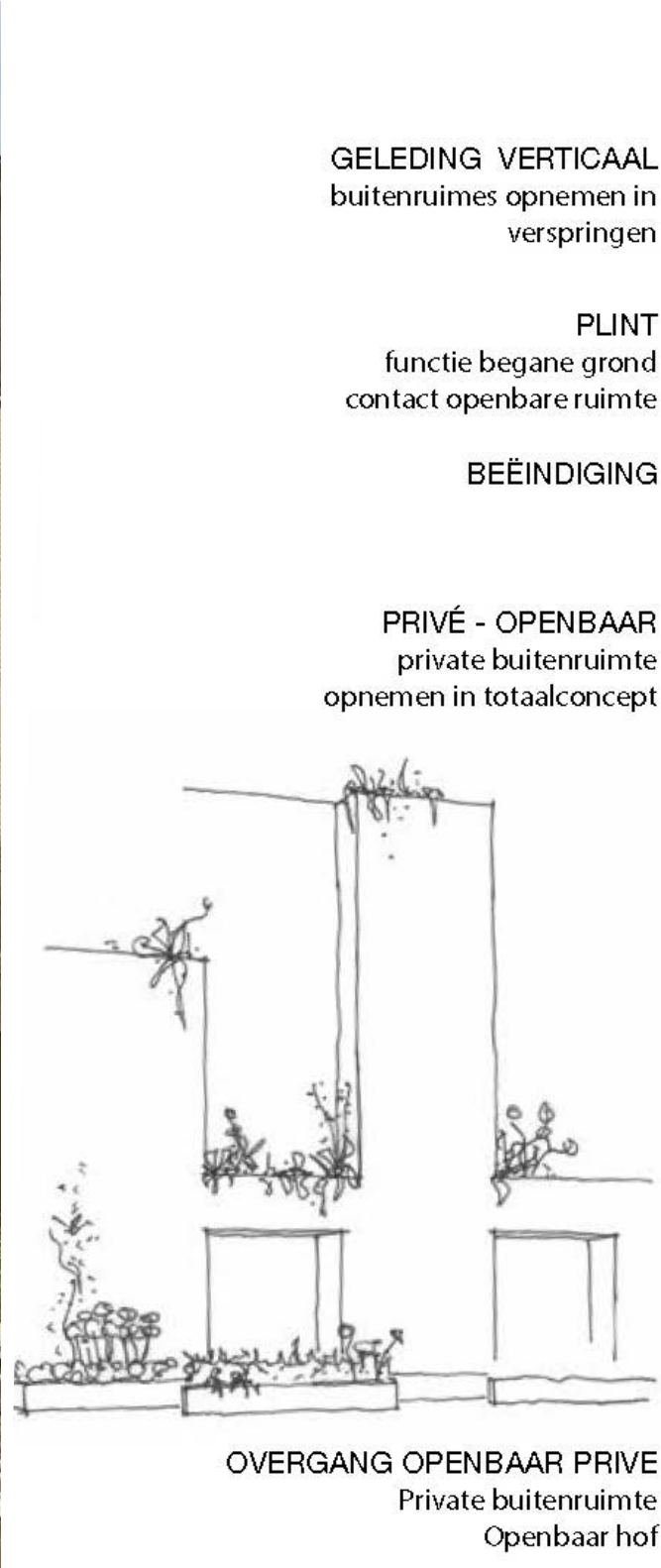
Hof

- warm rode binnenwereld
- (speciaal) metselwerk
- ritme
- stijlkenmerken indische buurt



OVERGANG OPENBAAR PRIVE
vergroening + sociale interactie
gebruik maken van diepte / geleding architectuur





HOF -- INFORMELE GEVEL



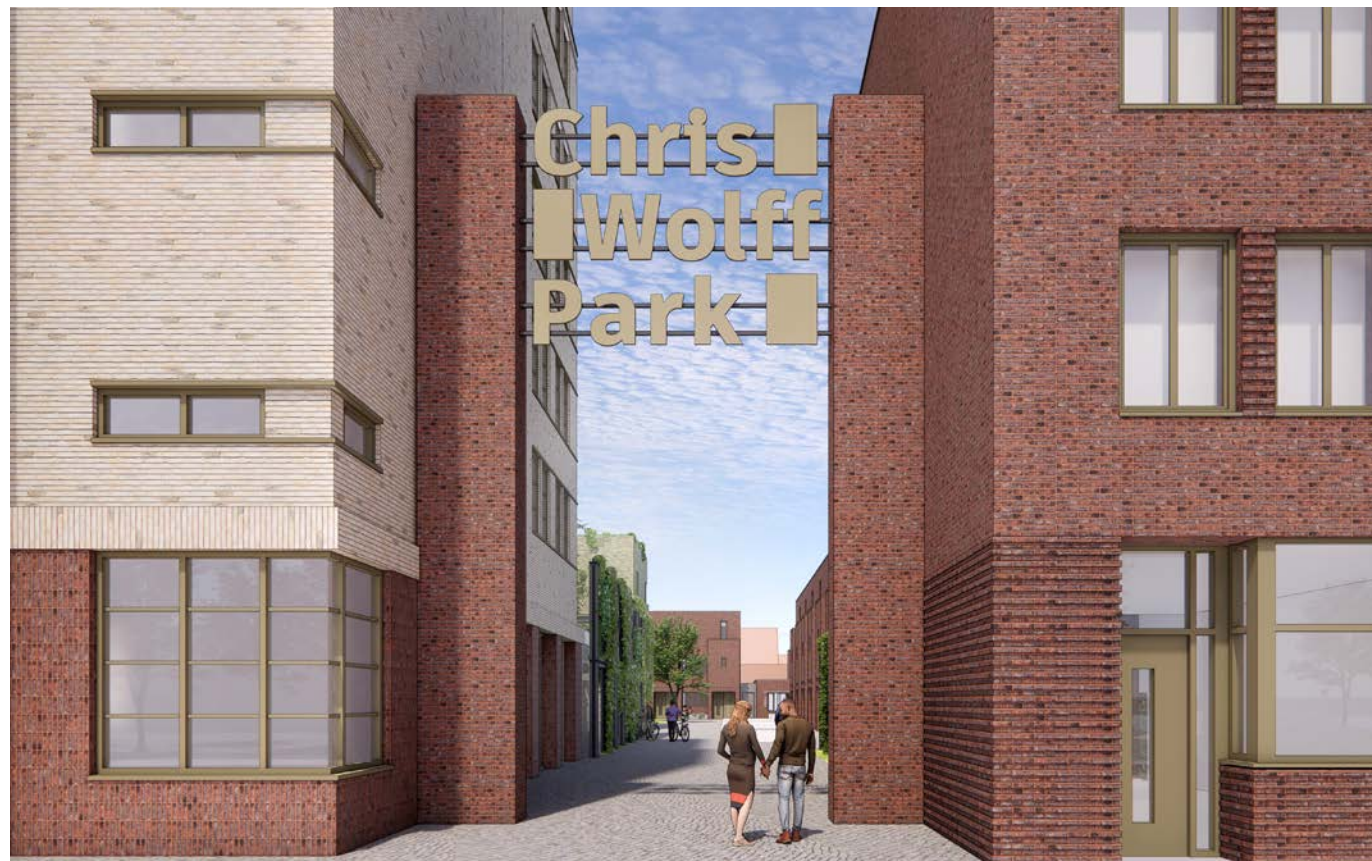
Impressies

Entree parkeergarage

Entree openbaar gebied



Stadswand langs Spaarndamseweg



Doorgang richting openbaar gebied



Stadswand Spaarndamseweg vanuit het noorden



Zicht op hof naast duplexwoningen



Doorgang langs patiowoningen naar Florestraat



Doorgang vanuit Spaarndamseweg



Impressie hof naast eengezinswoningen



UITVOERING

Flexibiliteit

Het kader van het SPVE is vrij uitgebreid doordacht en geeft daarmee een stevige koers aan voor de ontwikkeling van de locatie. In dit document hebben we weergegeven hoe we invulling aan het kader geven. De spelregelkaart wordt hierbij op hoofdlijnen gevolgd. Aan het SPVE zijn parkeerplekken voor de buurt toegevoegd. Hierdoor is de verdeling van de gebouwen aangepast ten opzichte van het SPVE.

Tijdelijkheid

De opstallen op de locatie zijn al geruime tijd geleden gesloopt en de bodem gesaneerd. De locatie was vervolgens vrij lang braakliggend met een hek eromheen. Deze plek heeft gediend als tijdelijke huisvestingsplaats van migranten. Momenteel is het terrein in gebruik door een tijdelijke locatie van een supermarkt.

Participatie

Voor de ontwikkelzone Spaarndamseweg is gekozen voor het informeren en raadplegen van bewoners. Op basis van de volgende uitgangspunten is het proces vormgegeven.

- Informeren en voortborduren op de gebiedsvisie uit 2008.
- Ophalen waar mogelijk, raadplegen waar nog ruimte is
- Inzetten op de thema's: hoogbouwprincipes, openbare ruimte en verkeer
- Zo volledig en toegankelijk mogelijk informeren.

De ontwikkelaar VORM is in juni 2021 gestart met het betrekken van omwonenden bij het proces en inhoud.

Aangezien er in dit deel van Haarlem-Noord, de Indischewijk, geen wijkraad is, is er een klankbordgroep samengesteld om mee te denken. Deze klankbordgroep is een mix van bewoners die de buurt vertegenwoordigen; 'Buren van Sonneborn'.

Het traject is door middel van uiteindelijk zeven overleggen met de gevormde klankbordgroep doorlopen en een informatieavond voor de belanghebbenden op 21 juni 2022. De gemeente is hierbij aanwezig geweest met uitzondering van de eerste twee overleggen. De participatie heeft betrekking gehad op de onderwerpen speelvoorzieningen, groen, bebouwing en verkeer en parkeren binnen het SPvE. Op de participatieavond over de landschappelijke inrichting in 2023 kwamen slechts enkele

buurtbewoners af. Er is besloten om de buurt te informeren over de uitkomst van het definitieve (landschaps)ontwerp.

Parkeergarage

De inpassing van de parkeergarage is diverse keren besproken met de klankbordgroep Buren van Sonneborn. De klankbordgroep had tegen deze inpassing grote bezwaren omdat de komst van de parkeergarage vooral een negatief effect heeft op de hoeveelheid openbaar groen in het plangebied. Daarnaast was de klankbordgroep van mening dat er in de wijk geen parkeerproblemen zijn waardoor er geen behoefte is aan een dergelijke parkeervoorziening. Leden van de klankbordgroep hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om in te spreken in de Commissie Ontwikkeling. De overleggen met de klankbordgroep hebben geleid tot een aantal aanpassingen in het stedenbouwkundig plan. Ook is de klankbordgroep betrokken bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan.

Vervolgstappen

De volgende stap is het opstellen en vaststellen van het bijbehorende bestemmingsplan. De adviescommissie ruimtelijke kwaliteit (ARK) zal de bouwplantoetsing uitvoeren.

Bloom, Stedenbouwkundig plan Spaarndamseweg 466

RHO ADVISEURS

Rotterdam | Middelburg | Leeuwarden | Eindhoven | Deventer