

ONTWIKKELINGSPLAN HAARLEMMER STROOM

DEFINITIEF | 11-05-2020







INHOUDSOPGAVE

- 1 INLEIDING
- 2 GESCHIEDENIS
- 3 CONTEXT
- 4 AMBITIES
- 5 UITWERKING
- 6 PLANNING
- BIJLAGEN



1. INLEIDING

Sinds eind april 2018 is Haarlemmer Stroom B.V. de eigenaar van een terrein langs de Minckelersweg in Haarlem. Een aantal van de gebouwen op dit terrein heeft de status van monument en is oorspronkelijk gerealiseerd door Energie Bedrijf Haarlem (EBH). In het Ontwikkelingsplan dat voor u ligt, staan de plannen van Haarlemmer Stroom B.V. voor het terrein en voor de gebouwen beschreven. Het Ontwikkelingsplan heeft het uitwerkingsniveau van een Stedenbouwkundig plan, zoals dit binnen het Haarlems Ruimtelijk Planproces bekend is.

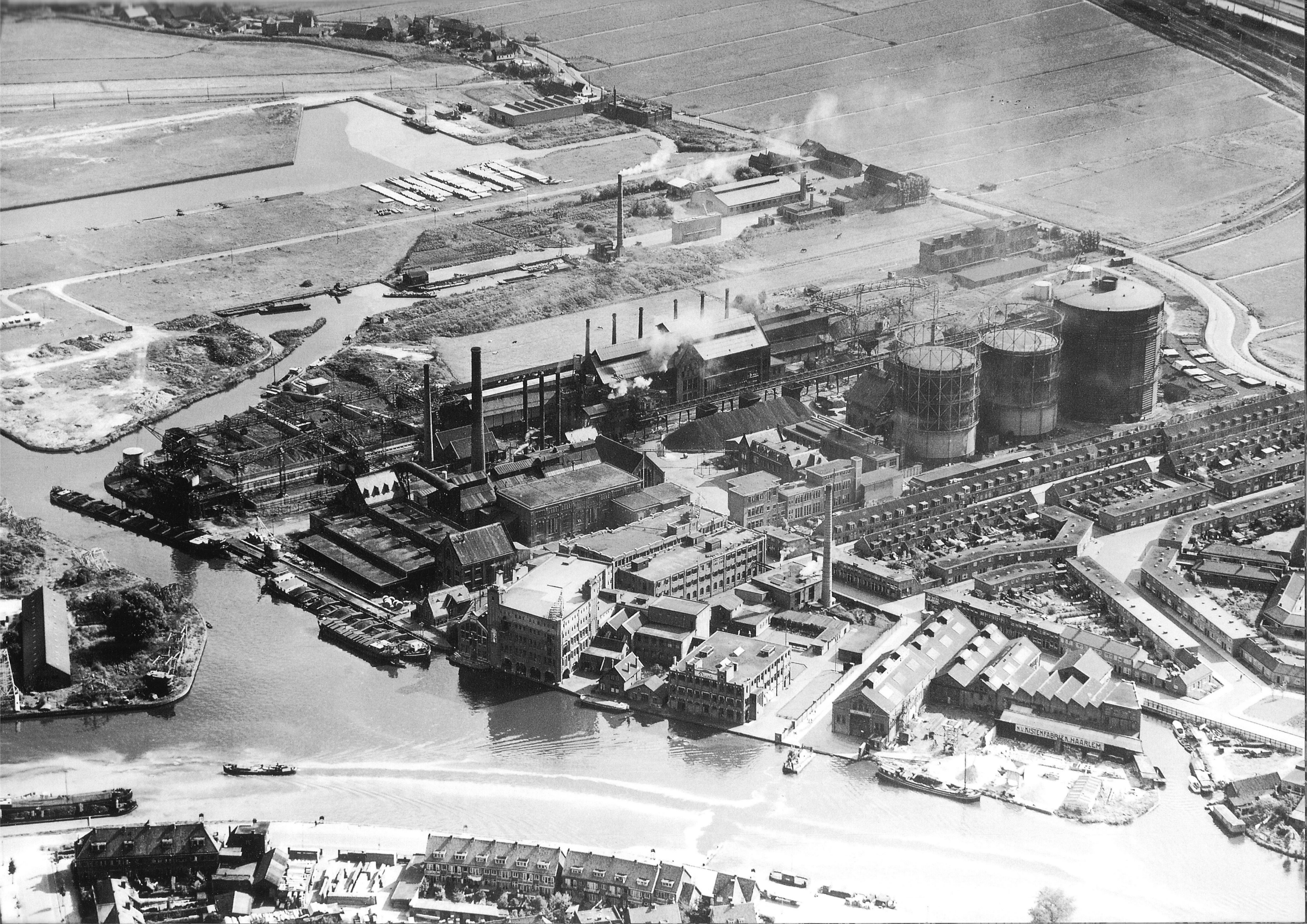
Het Ontwikkelingsplan is opgebouwd uit vier hoofdstukken inventarisatie, waarna in hoofdstuk vijf de presentatie van het stedenbouwkundig plan volgt. Tot slot is een indicatieve planning weergegeven in hoofdstuk zes.

Als onderligger voor het Ontwikkelingsplan hebben o.a. de volgende documenten gediend:

- Overeenkomst gemeente Haarlem en Lingotto d.d. 13-03-2018;
- Bestemmingsplan Waarderpolder 2010;
- Ontwerp Reparatieplan B 2018;
- Convenant Waarderpolder, Samen Doen, 2016;
- Hotelbeleid Haarlem, 16-10-2018;
- HIOR Haarlem Oost, Zuidwest en Waarderpolder, september 2019;
- Beleidsregels Parkeren Haarlem 2015;
- Parapluplan Parkeernormen Haarlem 17-05-2018

Gelijktijdig met het Ontwikkelingsplan wordt een optieovereenkomst ter goedkeuring aan het college van B&W en de gemeenteraad aangeboden. Deze optieovereenkomst betreft de verwerving van twee kavels door Haarlemmer Stroom B.V., welke kavels beide onderdeel zijn van dit Ontwikkelingsplan.

HAARLEMMER
STROOM



2. GESCHIEDENIS

Energiebedrijf Haarlem (EBH)

Haarlem was in 1837, na Rotterdam (1835) en Amsterdam (1836), de derde stad in Nederland waar een gasfabriek verrees. Deze werd gevestigd aan de Raaks, in opdracht van de in Londen gevestigde Imperial Continental Gas Association (ICGA). Als gevolg van ruimtegebrek besloot de gemeente in 1900 tot oprichting van de 'Gemeentelijke Lichtfabrieken' en tot de bouw van een nieuw gasbedrijf en elektriciteitscentrale langs het Noorder Buiten Spaarne. Hier werden in die jaren meerdere industriële complexen geopend, waaronder de chocoladefabriek van Droste (1890) en de kranenfabriek van Figuee (1913).

Het gas- en lichtfabriek complex uit 1902 werd ontworpen door stadsarchitect Johannes Jacobus van Noppen, die enkele jaren eerder ook het ontwerp voor de naastgelegen Droste Fabrieken had geleverd. In 1911 werd de Turbinehal aan de Lichtfabriek toegevoegd voor stroomopwekking. Maar al in 1949 was een belangrijk deel van de elektriciteitsopwekking en de distributie van stroom overgenomen door de PEN-centrale in IJmuiden. Later werd ook de gasproductie gestaakt en resteerde slechts de distributie, met als gevolg de sloop van de grote gashouders. Uiteindelijk werden in de jaren '90 alle activiteiten gestaakt en vertrok Energiebedrijf Haarlem (EBH) van het terrein.


Herontwikkeling terrein tot nu toe


Nadat het energiebedrijf zijn functie op het terrein verloor, zijn de gebouwen gebruikt als ateliers en evenementenlocatie. De eerste plannen voor herontwikkeling dateren uit begin deze eeuw en hebben inmiddels gedeeltelijk gestalte gekregen. De gemeente heeft in die periode het terrein grondig gesaneerd. In samenhang met de plannen van destijds is het voormalige EBH-terrein in de Haarlemse volksmond bekend geworden als 'Nieuwe Energie Haarlem'. In 2008 en 2009 zijn hier twee bedrijfsverzamelgebouwen gerealiseerd, genaamd Solar en Synergie (ontworpen door resp. M3 architecten en Max van Aerschot). De toenmalige eigenaar heeft zich ingezet om innovatieve en creatieve gebruikers voor het gebied aan te trekken. De Lichtfabriek groeide verder uit tot een evenementenlocatie. Het beoogde doel was een ontwikkeling van de locatie als ontmoetingsplek: cultureel, bedrijfsmatig en recreatief. Om uiteenlopende redenen hebben deze ontwikkelingen jarenlang stil gestaan. De staat van de monumentale panden is daarmee erg achteruitgegaan.


Op 26 april 2018 heeft Lingotto, samen met o.a. KBK Bouwgroep, het grootste deel van het terrein verworven. Om een nieuwe start te benadrukken, is de naam van het terrein gewijzigd in 'Haarlemmer Stroom'. Het voor de ontwikkeling opgerichte ontwikkelingsbedrijf, waarin Lingotto de grootste aandeelhouder is, draagt dezelfde naam: Haarlemmer Stroom B.V. Met de vaststelling van dit Ontwikkelingsplan en de instemming met de bijgevoegde optieovereenkomsten, wordt een ambitieus vervolg van de ontwikkeling van Haarlemmer Stroom een feit (zie bijlage 1 voor een complete tijdlijn).




LEGENDA

 Rijksmonument
(ca. 1902)

 Gemeentelijk monument
(ca. 1900)

 Latere uitbreidingen EBH
(ca. 1950)

 Ontwikkelingen Nieuwe
Energie (2008-2009)

Monumenten

De aanwezige monumenten zijn de te koesteren pareltjes van Haarlemmer Stroom. Ze zijn als collectie richtinggevend voor de lay-out en programmatuur van het Ontwikkelingsplan. De gebouwen hebben niet allen dezelfde status. De volgende typen worden onderscheiden:

Rijksmonument, ingeschreven bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed sinds 1999:

- Turbinehal reg. nr. 513437

Gemeentelijk monument, vastgelegd in het gemeentelijk monumentenregister sinds 2009:

- Meterhuis, Zuiveringshal en Oerkap, reg. nr. 59-0122

- Beheerderswoning, reg. nr. 59-0118

- Oliehuis en Ketelhuis, reg. nr. 59-0121

- Directiekantoor, reg. nr. 59-0120

- Portiersloge, reg. nr. 59-0119

Overige bebouwing

Naast de monumenten zoals hierboven genoemd, zijn gebouwen aanwezig die gerealiseerd zijn als latere uitbreiding van het EBH-complex, het Administratiekantoor en een deelgebouw van de Lichtfabriek. Daarnaast zijn twee gebouwen ontwikkeld als onderdeel van de herontwikkeling Nieuwe Energie.

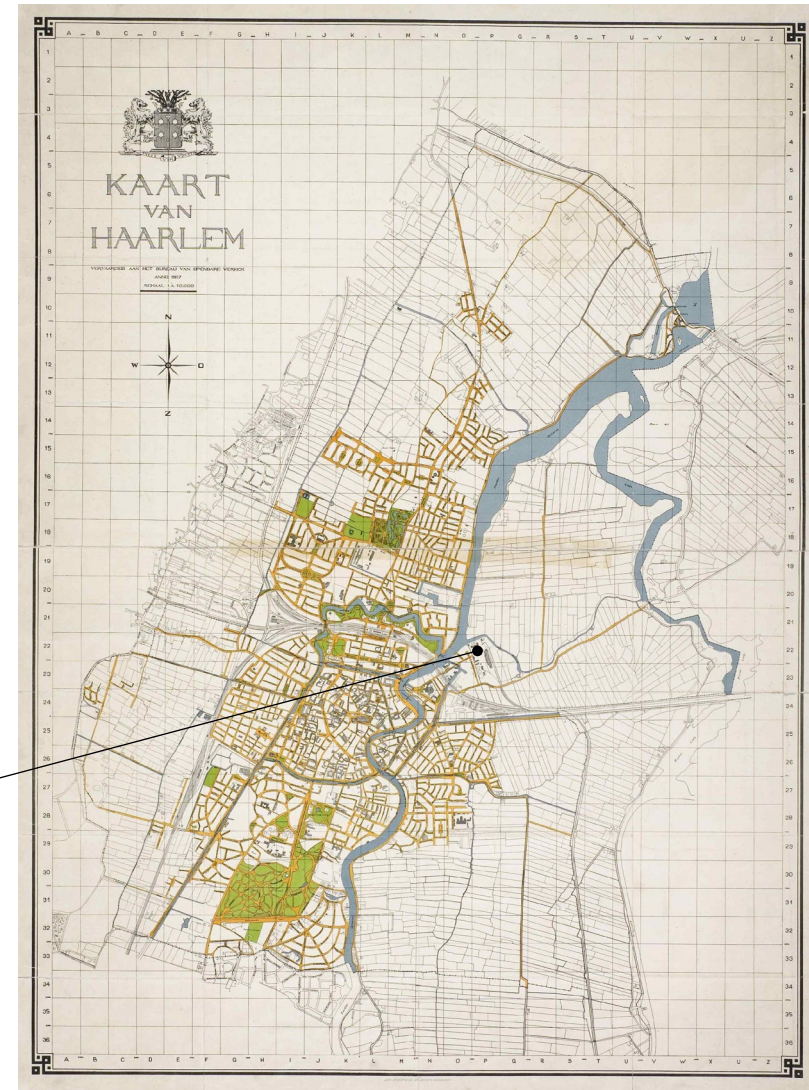
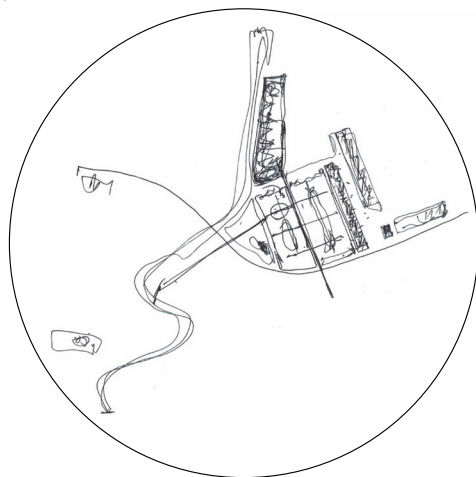
In navolging van de naamswijziging van het terrein zijn ook de namen van de reeds gerealiseerde bedrijfsverzamelgebouwen gewijzigd; Stokerij (voorheen Solar), Transformatorhuis (voorheen Synergie). Daarnaast is de naam van het voormalige Administratiekantoor gewijzigd naar de Werkplaats en is Beheerderswoning gewijzigd naar Gasmeeesterswoning.

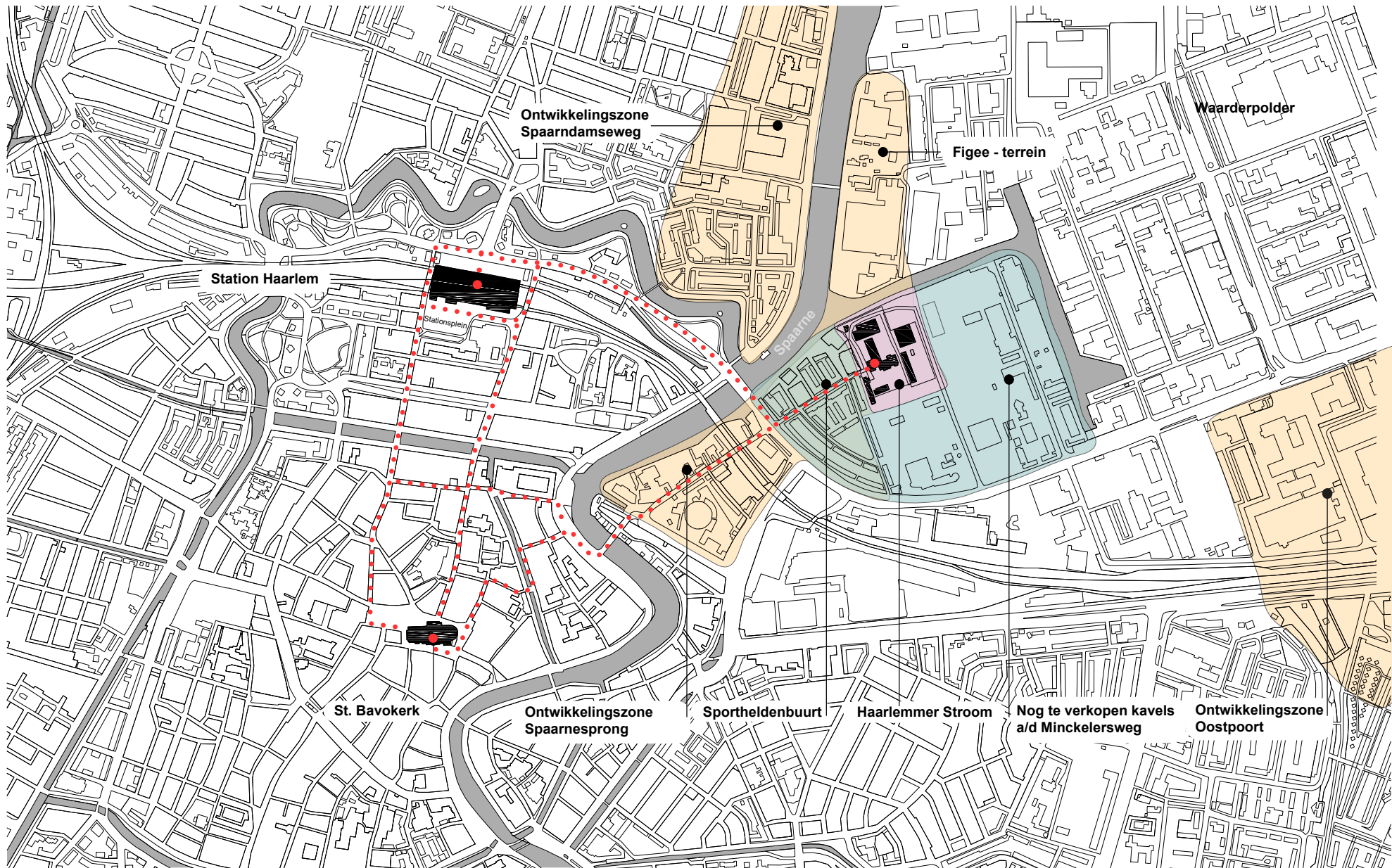


3. CONTEXT

Relatie met de binnenstad

Haarlemmer Stroom was ten tijde van het functioneren als industriecomplex strategisch gelegen aan het Spaarne, op veilige afstand van de historische binnenstad en in een buurt waar arbeiders op loopafstand van de fabriek gehuisvest konden worden. In alle opzichten een bekend beeld van die tijd. Die ligging is ook in het huidige tijdsbeeld strategisch te noemen, maar nu om andere redenen. De ligging aan het Spaarne zorgt voor een aantrekkelijke, stedelijke plek. Bovendien is door de uitbreiding van de stad in de 20e eeuw het terrein tegen de stad aan komen te liggen. De afstand van Haarlemmer Stroom tot de Grote Markt en de St. Bavokerk in het hart van de historische binnenstad, met alle culturele en commerciële voorzieningen daaromheen, is makkelijk overbrugbaar voor wandelaars (ca. 15 min.) en fietsers (ca. 5 min.). De beoogde langzaam verkeersroute langs het Spaarne, onder de Spoorbrug en de Prinsenbrug door, zal deze verbinding nog verder verbeteren. Met deze onderdoorgang kan de oversteek over de Oude Weg vermeden worden en wordt de route van en naar de binnenstad vele malen aantrekkelijker.





LEGENDA

- Ontwikkelingen
- Omgeving Industriehaven
- Haarlemmer Stroom
- Sporheldenbuurt
- Langzaam verkeer

Onderdeel van de Waarderpolder

Terwijl de relatie met de binnenstad steeds sterker wordt, blijft Haarlemmer Stroom ook deel uitmaken van Bedrijventerrein Waarderpolder, een succesvol bedrijventerrein met een dynamische verzameling bedrijven. De Waarderpolder is van wezenlijk belang voor de economische kracht en werkgelegenheid van Haarlem en omgeving. Als enig grote bedrijvencluster dat Haarlem rijk is, heeft de Waarderpolder een unieke positie binnen de gemeente.

Gelet op de decentrale ligging van Haarlem ten opzichte van de rest van de Randstad worden relatief weinig bedrijven aangetrokken die niet van oudsher een relatie met Haarlem hebben. Voor de werkgelegenheid is het daarom essentieel dat bedrijven die in Haarlem gevestigd zijn, worden behouden en de ruimte krijgen om verder te kunnen groeien. Momenteel (2019) wordt in de Waarderpolder uitgegaan van een arbeidsdichtheid van 97 arbeidsplaatsen per hectare (17.500 arb.pl/180ha bedrijfsgrond). Verdere intensivering is een sterke wens. In Haarlem worden de komende jaren veel woningen gebouwd, waarmee het aantal arbeidsplaatsen moet meegroeien of, beter nog, relatief moet toenemen. Tegelijkertijd wordt de ruimte schaarser. Haarlemmer Stroom beschikt over uitstekende uitgangspunten om in deze behoefte te voorzien.

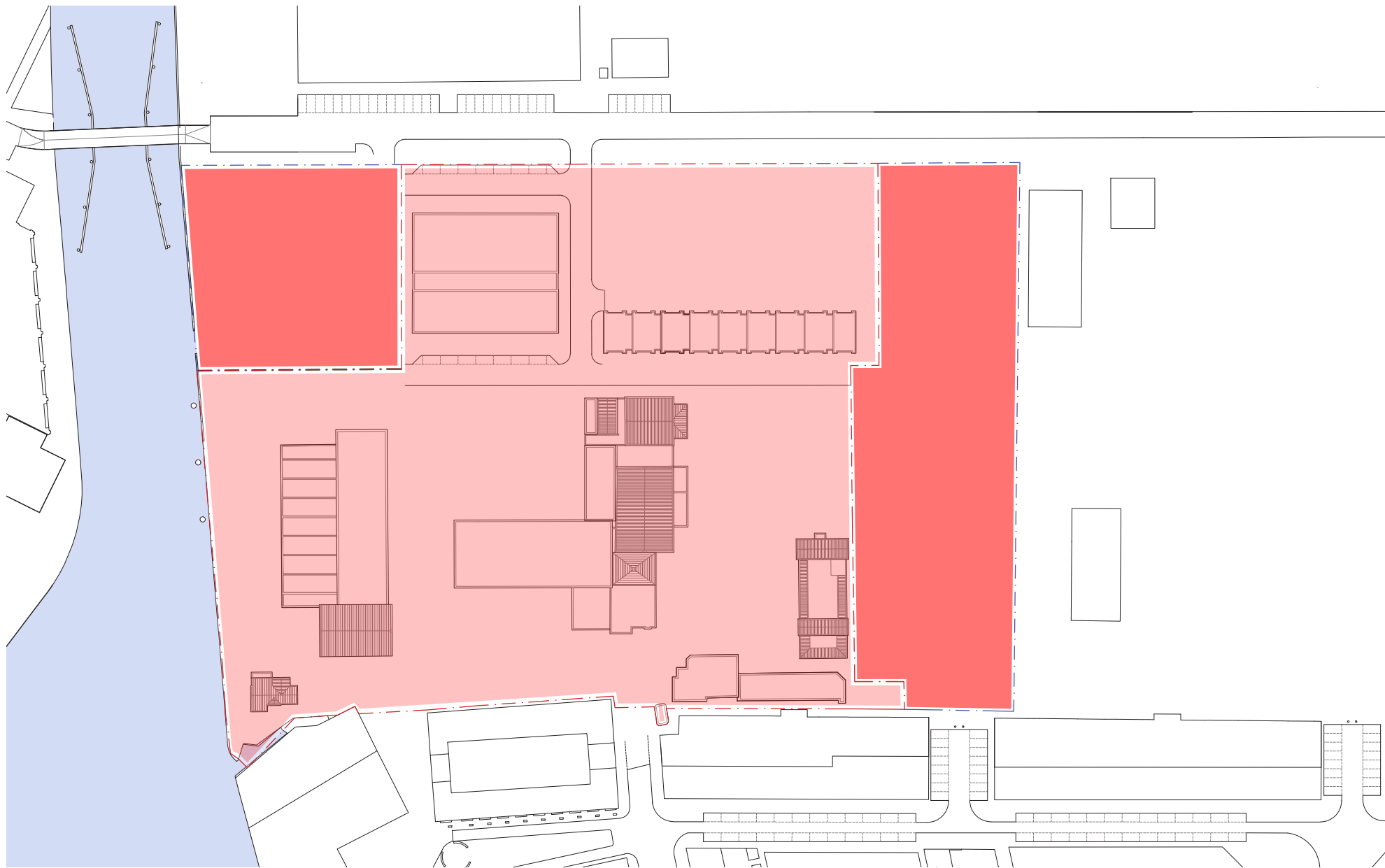
Verbindingen binnen de stad

Door de situering tussen de binnenstad en de Waarderpolder vormt Haarlemmer Stroom in potentie de verbinding tussen deze twee van elkaar verschillende entiteiten. Hiermee kan het gebied worden ingezet als verbinding tussen een aantal ruimtelijke en economische ambities van de stad. Haarlemmer Stroom kan ook een rol vervullen in de verdere ontwikkeling van de stedelijke zone aan het Spaarne door aan het water een interessant programma aan te bieden in combinatie met een prettig verblijfsgebied. Het heeft de potentie een levendig cluster te worden, net buiten de binnenstad van Haarlem. Hier is ruimte om functies toe te voegen die in de mooie, oude en fijnmazige binnenstad lastiger te positioneren zijn.

Verbindingen met de regio

De nabijheid van Station Haarlem (en in mindere mate Station Spaarnwoude) maakt Haarlemmer Stroom binnende regio goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Dit is voor een evenementenlocatie van grote waarde, maar ook van belang voor bedrijven. Een aandachtspunt is het vervoltransport per bus vanaf het stations. Voor grootschalige evenementen met grote reikwijdte, maar ook voor andere bedrijven in de Waarderpolder is een betere en vooral frequentere openbaar vervoerverbinding vanaf de twee stations naar Haarlemmer Stroom een pré.

Met de auto is Haarlemmer Stroom vanaf de snelweg (A200) goed bereikbaar, knooppunt Rotterdamplein (A9) is binnen 10 min. te bereiken. Zo lang de Oudeweg de vervoerstroombaan kan, is de bereikbaarheid van Haarlemmer Stroom per auto dan ook goed te noemen. Hierbij is de capaciteit van de kruising van de Minckelersweg met de (doorgaande) Oudeweg een aandachtspunt.



LEGENDA

 Kavel Haarlemmer Stroom B.V.

 Kavel Gemeente Haarlem

Eigendomssituatie

Het Ontwikkelingsplan behelst het huidige terrein van Haarlemmer Stroom B.V. inclusief de twee kavels die momenteel nog in eigendom van de gemeente zijn. Met de instemming van de gemeenteraad met de optieovereenkomsten voor beide kavels, is het terrein van Haarlemmer Stroom 100% in eigendom van Haarlemmer Stroom B.V. Hiermee wordt een belangrijke zekerheid voor de ontwikkeling verkregen.

Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan is 'Bestemmingsplan Bedrijventerrein Waarderpolder' uit 2010. De hoofdbestemming van het terrein is Cultuur en Ontspanning, in de overeenkomst tussen de gemeente en Haarlemmer Stroom B.V. aangeduid als 'culturele bedrijvigheid'. Voor de diverse bouwvlakken (bestaand en toekomstig) zijn in het bestemmingsplan nadere specificaties opgenomen. De toekomstige invulling van Haarlemmer Stroom komt op hoofdlijnen overeen met het bestemmingsplan. Aanvullend daarop is in de overeenkomst uitgesproken medewerking te verlenen aan gedeeltelijke wijziging van dit bestemmingsplan. Dit betreft uitbreiding met de functies:

- Hotel
- Short stay;

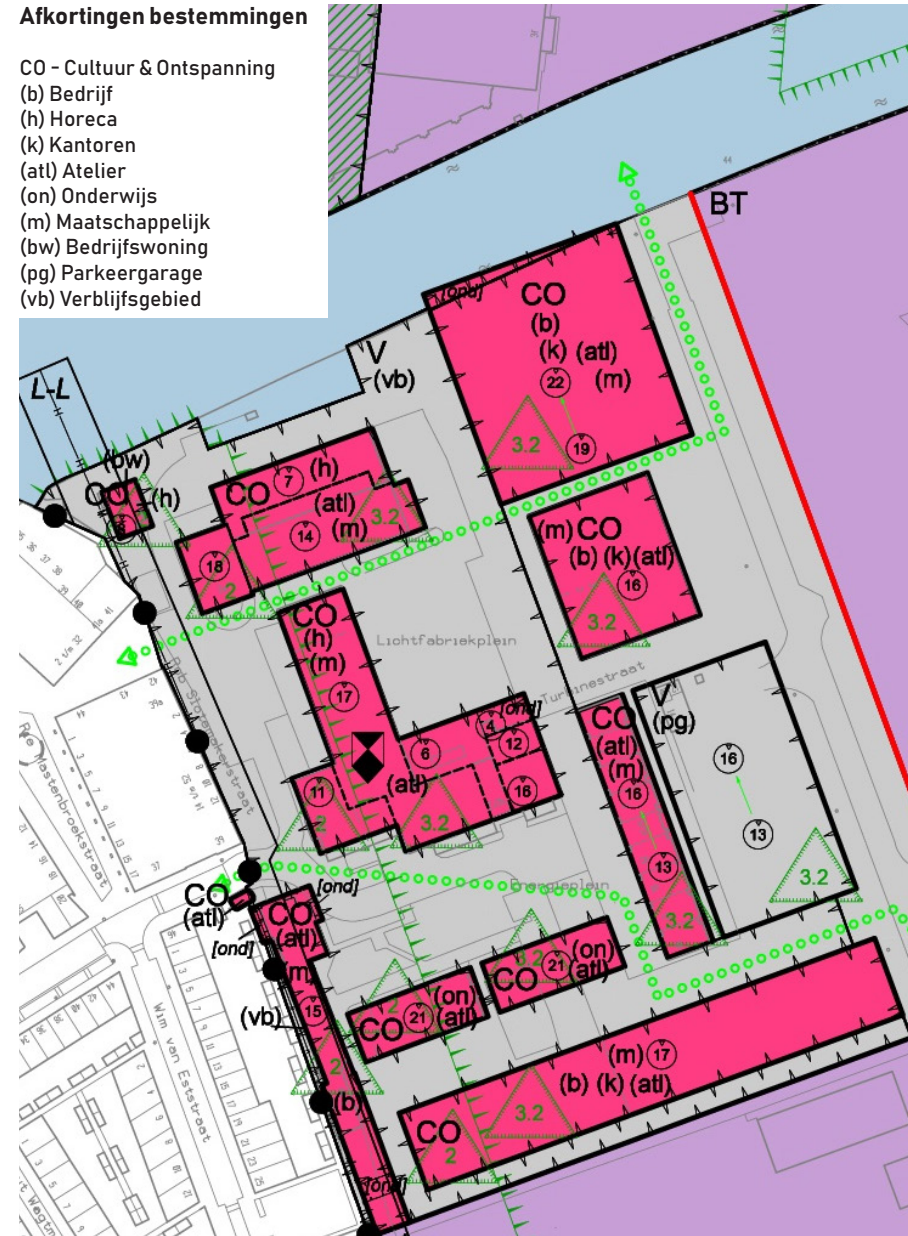
En daarnaast verdere uitbreiding van bestaande functies:

- Bedrijvigheid en kantoorfuncties gerelateerd aan de creatieve sector.

Randvoorwaarde voor de medewerking is dat de wijzigingen geen beperkingen opleveren voor het omliggend gebied, gelet op milieu- en hinderwetgeving alsmede externe veiligheid.

Afkortingen bestemmingen

- CO - Cultuur & Ontspanning
- (b) Bedrijf
- (h) Horeca
- (k) Kantoren
- (atl) Atelier
- (on) Onderwijs
- (m) Maatschappelijk
- (bw) Bedrijfswoning
- (pg) Parkeergarage
- (vb) Verblifgebied





Functiemix

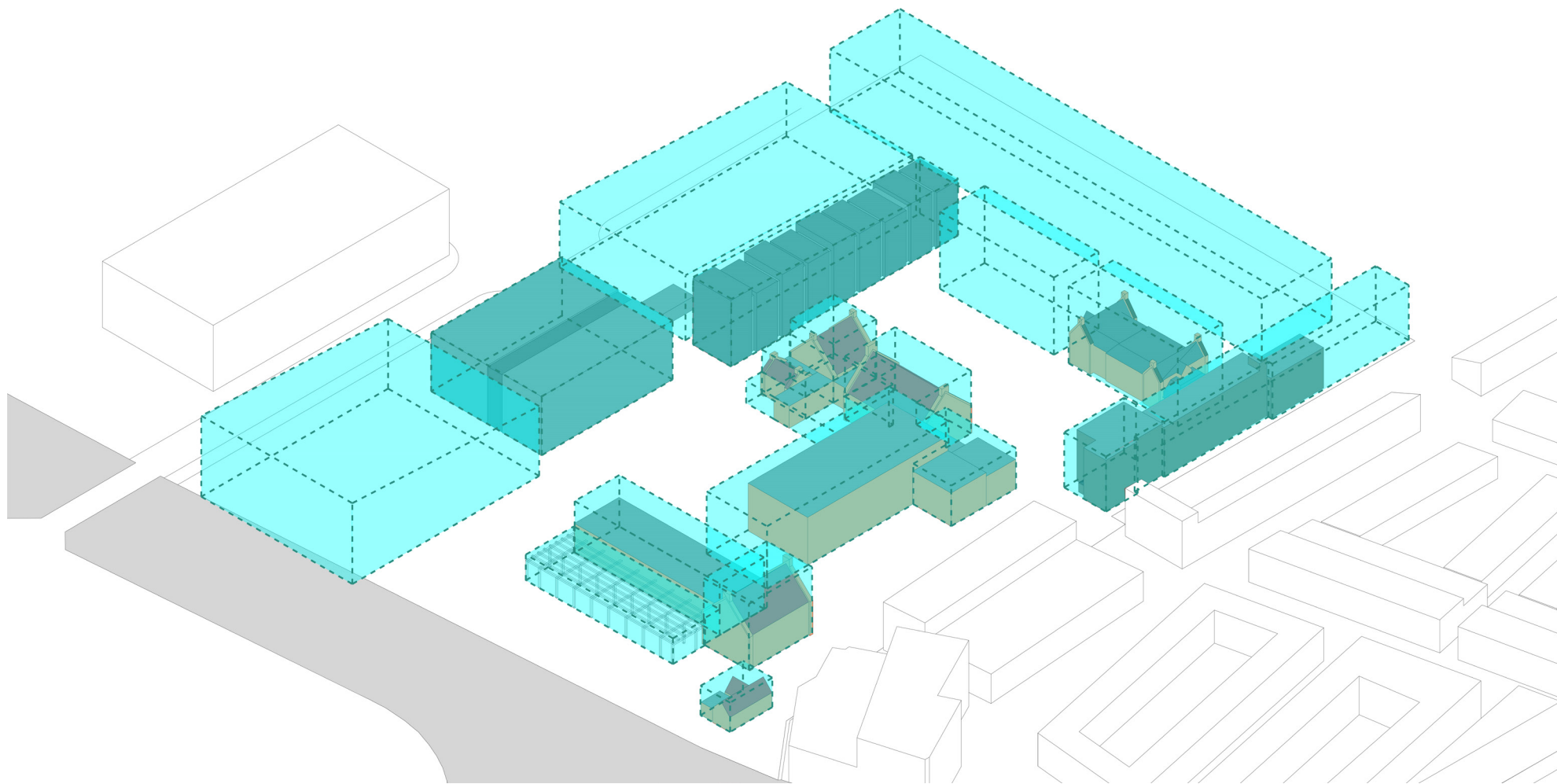
De gemeente Haarlem stuurt in het Convenant Waarderpolder uit 2016 aan op functiemenging in de Waarderpolder. Dit om de economische en sociale dynamiek te stimuleren, intensief en meervoudig ruimtegebruik te bevorderen en het aantal arbeidsplaatsen per hectare te vergroten. Bovendien kan functiemenging de verblijfskwaliteit van een gebied verbeteren. Dit betekent dat binnen de gemeente de wens bestaat om, naast een brede mix aan creatieve bedrijvigheid, ook ruimte en invulling te geven aan horeca-, evenementen-, recreatie-, leisure- en logiefuncties. Voorts wordt aangegeven dat er ruimte voor kleinschalige detailhandel is, indien de functie ondersteunend is en meerwaarde heeft voor het voorzieningsniveau van de Waarderpolder.

Bestaande stedenbouwkundige context

De bouwtypologie van Waarderpolder is divers. De overgebleven historische gebouwen op Haarlemmer Stroom (afb. 1) en op het terrein van MAAK Haarlem (afb. 2) zijn in het totaalbeeld van de Waarderpolder twee uitzonderlijke clusters. Ze hebben een interessante geschiedenis en hebben een architectonische identiteit die ze onderscheidt van meer grootschalige, ruimte-extensieve bebouwing in de directe omgeving (afb. 3 en 5). Met meer recente bebouwing, zoals ook de twee verzamelgebouwen op Haarlemmer Stroom (afb. 4 en 6) en het Figeeterrein (afb. 7) wordt de gewenste ontwikkeling naar stapelbare, meer arbeidsintensieve bedrijvigheid al zichtbaar. Tot slot is er de Sportheldenbuurt (afb. 8), een woonwijk in de oksel van de Waarderpolder. Deze woonwijk grenst aan Haarlemmer Stroom en wordt langs het Spaarne gemarkeerd door het rijksmonumentale Drostegebouw (afb. 9).

Toekomstige stedenbouwkundige context

In de omgeving van Haarlemmer Stroom worden de komende jaren diverse locaties (verder) ontwikkeld (zie plattegrond op pagina 12): Spaarndamseweg (woningen), Spaarnesprong (opleidingsvoorziening, woningen), Figeeterrein (bedrijven) en Oostpoort (woningen/bedrijven/kantoren/voorzieningen). De typologie van deze ontwikkelingen is overwegend stedelijk. Daarmee groeit de stad niet alleen nog verder naar Haarlemmer Stroom toe, maar ook er omheen. Stedelijke functies (zoals een hotel en short stay complex) zullen mede om die reden goed aarden op Haarlemmer Stroom.



3D impressie van de mogelijke bouwvolumes volgens vigerend Bestemmingsplan

Stedenbouwkundige kansen en aandachtspunten

In het onderstaande wordt stilgestaan bij kansen en aandachtspunten op basis van de stedenbouwkundige context.

Kansen

De strategische ligging van Haarlemmer Stroom biedt niet alleen programmatische maar ook stedenbouwkundige kansen. Bij diverse bebouwingstypologieën (meer of minder stedelijk), binnen én buiten het terrein, kan aansluiting worden gezocht. Dit geeft stedenbouwkundige flexibiliteit. De aanwezige ruimtelijke structuur op het terrein biedt goede aanknopingspunten voor verdere ontwikkeling.

De ruimtelijke vertaling van de stedenbouwkundige contouren van het vigerend bestemmingsplan worden op pagina 18 gevisualiseerd. Afwijking van het bouwvolume is gewenst als dit de diversiteit van de bebouwing ten goede komt en betere mogelijkheden biedt om de beoogde functie te huisvesten. Zo is bijvoorbeeld voor het bouwvolume aan het water een rankere, elegante vormgeving in combinatie met een hoogteaccent goed denkbaar. Hiervoor kan aansluiting worden gezocht bij de stedelijke bebouwing langs het spaarne.

Om de startdatum van de (her)bouw van het Meterhuis in januari 2020 mogelijk te maken is aangesloten bij eerdere plannen, stedenbouwkundig en functioneel. Dit kwam het ontwikkelingstempo ten goede wat mede gelet op de vervallen toestand van het monument zeer gewenst is.

De aanwezige monumenten bieden kansen voor het creëren van een unieke, herkenbare plek. Het versterken van de samenhang tussen de monumentale gebouwen, bijvoorbeeld met de inrichting van de openbare ruimte, kan het terrein meer karakter geven.

Aandachtspunten

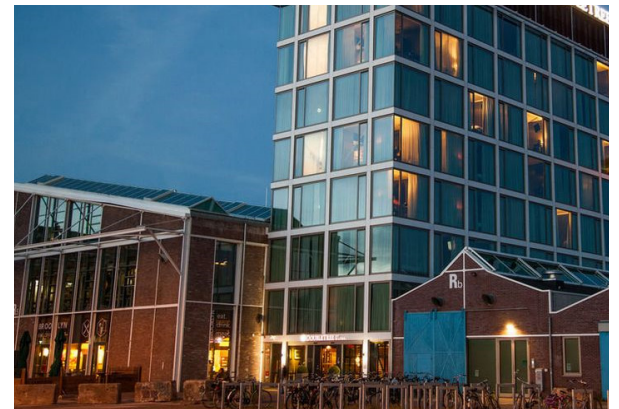
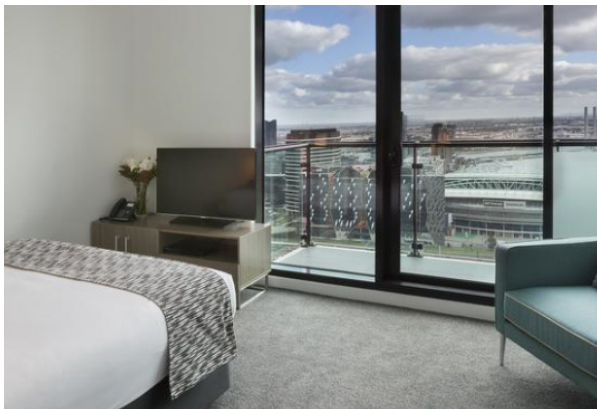
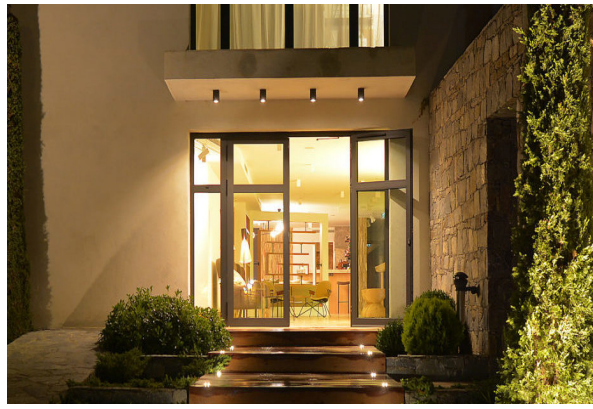
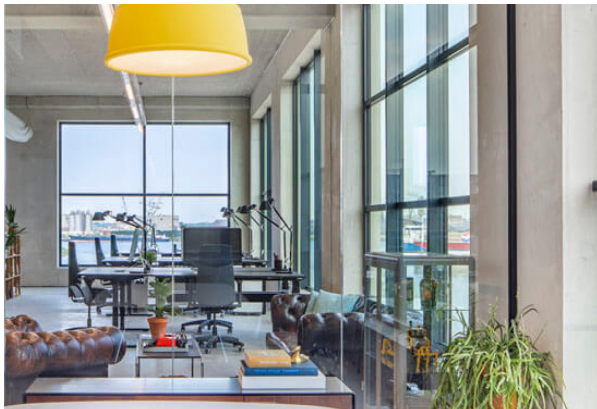
De milieu- en hinderwetgeving, en vergunning verstrekking door de gemeente, in relatie tot de aanwezige en toekomstige bedrijven dient kritisch te worden bezien. Het is van belang dat de diverse functies samengaan. Zowel de nog te verwerven kavels als het eigendom dat reeds verworven is, worden geacht geschikt te zijn voor het beoogde gebruik. Functies als short-stay en hotel zijn het meest kwetsbaar, maar hebben een essentiële rol in de functiemix.

Voorts dienen de stedenbouwkundige volumes en de parkeerbalans met elkaar in evenwicht te zijn. Een sluitende parkeerbalans is mede richtinggevend voor bouwvolume en functiemix. Op basis daarvan is er een beperking van de omvang van de bouwvolumes.

Daarnaast is het bedrijfsmatige vaarverkeer een aandachtspunt te noemen. Het combineren van recreatieve en bedrijfsmatige vaarbewegingen is een nader uit te werken uitdaging.

Verder is een aandachtspunt dat evenwijdig aan de kade en langs de Sportheldenbuurt grote clusters kabels en leidingen zijn gesitueerd. Hier dient rekening mee gehouden te worden bij de stedenbouwkundige uitwerking van Haarlemmer Stroom.

Tot slot is aandacht nodig voor de eisen die worden gesteld aan het vasthouden, bergen en afvoeren van afvalwater, hemelwater en grondwater. Met 2018 als referentie, dienen er bij toevoeging van meer dan 500m² verharding compenserende maatregelen gerealiseerd te worden.



4. AMBITIES

Dé creatieve hotspot van Haarlem

In thematische zin richt Haarlemmer Stroom zich op creatieve bedrijvigheid, beleving, ontmoeting en verblijf. De doelgroep is creatief en stedelijk, van alle leeftijden, in gezinsverband en individueel, zakelijk en recreatief. De primaire functionele ambities worden in het onderstaande verder omschreven, aangevuld met de ondersteunende ambities op gebied van mobiliteit, parkeren en duurzaamheid.

Werken

Haarlemmer Stroom richt zich voornamelijk op bedrijven met een actieve en communicatieve houding naar klanten en andere bedrijven. Daarbij wordt in eerste instantie aansluiting gezocht bij de Haarlemse markt en bij bestaande ontwikkelingen zoals de opkomst van de maakindustrie in de Waarderpolder. Deze creatieve bedrijvigheid is van oudsher en in toenemende mate te vinden in Haarlem. Ook de actuele en toenemende vraag naar passende huisvesting vanuit de digitale branche past in de ambitie. Er wordt gestreefd naar een bedrijfsmix waarbij het leggen van onderlinge relaties voor de hand ligt.

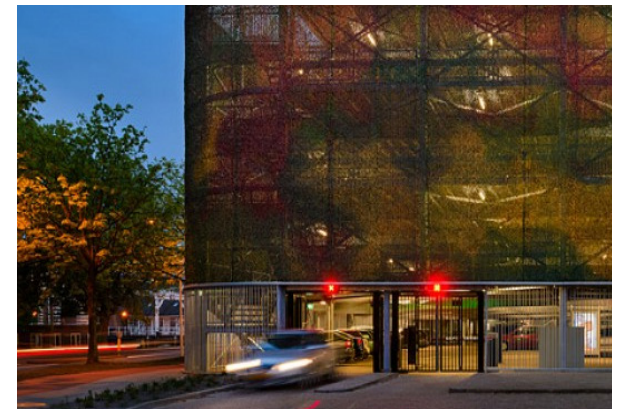
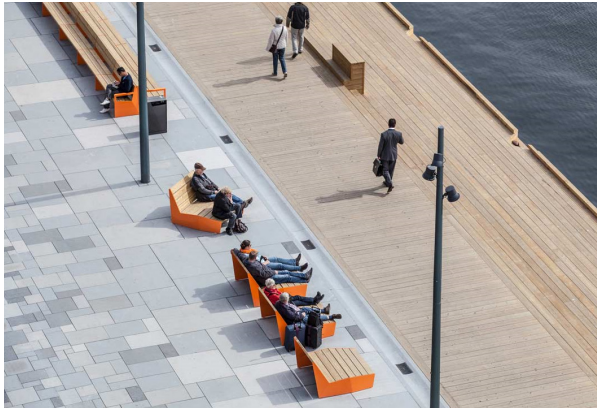
Beleven

De ambitie is: "Bij Haarlemmer Stroom is altijd iets te doen". Reeds nu vormt de Lichtfabriek een belangrijke basis voor beleving, daar deze ook op dit moment al in gebruik is als evenementenlocatie. Het gebruik kan in eigen beheer verder evolueren waarbij volop kan worden geëxperimenteerd en gemonitord.

Om dit op adequate wijze te kunnen doen is Haarlemmer Stroom Events B.V. opgericht. Dit is een zelfstandig bedrijf dat de ruimte huurt van Haarlemmer Stroom B.V. en zich concentreert op de functie van evenementenlocatie. De installatie van dit nieuwe bedrijf heeft ervoor gezorgd dat er nu al een nieuwe wind door het gebied waait.

Ontmoeten en verblijven

Er zijn veel vormen van ontmoeten en verblijven. Restaurant, café, logies, het behoort allemaal tot de ambities van Haarlemmer Stroom. Het faciliteren van ontmoeting en verblijf, brengt het gebied tot leven en faciliteert de gewenste onderlinge relaties. De doelgroep varieert: door de week gericht op de volwassen werkende groep vanaf een jaar of 18, in de middagen en het weekend ook op de stedelijke gezinnen en toeristen. Voor de zakelijke doelgroep wordt gekeken hoe zo goed mogelijk kan worden aangesloten bij de aanwezige vraag van de bedrijven in de Waarderpolder. Voor de recreatieve doelgroep wordt gezocht naar concepten met voldoende aantrekkingskracht om nieuwe bezoekers naar het gebied te trekken. Dit is niet alleen gewenst voor de levendigheid van Haarlemmer Stroom, maar ook noodzakelijk voor het functioneren van diverse functies, zoals bijvoorbeeld de horeca. Maar naast een secundaire doelgroep, mensen uit heel Haarlem, wordt een primaire doelgroep gevonden onder de aanwezige ondernemers en de inwoners van de Sportheldenbuurt, aangevuld met de mensen die verblijven in het hotel of short stay complex. Het is belangrijk dat de primaire doelgroep een solide basis biedt voor de levensvatbaarheid van deze horeca. Daarnaast is het de ambitie om 24-uurs levendigheid en sociale veiligheid te creëren.



Inrichting openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte is faciliterend aan alle bovenstaande ambities. Het moet de zichtbaarheid van de monumenten vergroten, de diversiteit aan functies niet in de weg zitten en bijdragen aan een aangenaam verblijfsgevoel. Iets wat stoer zonder al te veel franje. Creativiteit met een knipoog kan hierbij worden ingezet.

Duurzaamheid

Voor duurzame energie is reeds nu een WKO installatie aanwezig. Het vernieuwde Meterhuis wordt daar ook op aangesloten, evenals zo veel mogelijk nog te ontwikkelen gebouwen. Verder wordt onderzocht of andere vormen van niet fossiele brandstof tot de mogelijkheden behoren, zoals bijvoorbeeld zonnepanelen op platte daken. Met een innovatieve energieleverancier wordt op dit moment bezien wat de mogelijkheden zijn voor de zelfvoorzienendheid van het terrein en zijn gebouwen op gebied van duurzame energie.

Voor de gebouwde parkeervoorziening wordt onderzocht hoeveel ruimte beschikbaar moet komen voor parkeerplaatsen met elektrische laadpalen en voor deelauto's. Ook worden goede fietsparkeervoorzieningen gerealiseerd, wat het gebruik van (deel)fietsen kan enthousiasmeren.

Tot slot moet worden opgemerkt dat het restaureren en zoveel mogelijk hergebruiken van de monumenten, op zichzelf al kwalificeert als een vorm van duurzaamheid. Dit ondanks het feit dat restauratie ook beperkingen op dit gebied met zich mee kan brengen.

Mobiliteit en parkeren

Op Haarlemmer Stroom moet een aangenaam fiets- en wandelklimaat ontstaan in een autoluw gebied. De auto's worden direct naar een gebouwde parkeervoorziening geleid. Deze gebouwde parkeervoorziening moet in ieder geval voorzien in de parkeerbehoefte van de functies op het terrein. In bijlage 2 staat de berekening van de parkeerbehoefte van het terrein en de gebouwen op basis van het Parapluplan Parkeernormen uit 2018.

Voor de evenementenlocatie en de diverse bedrijven is het belangrijk dat ook gemakkelijk en comfortabel van het openbaar vervoer gebruik kan worden gemaakt. Dit betreft het openbaar vervoer binnen Haarlem, maar ook dat er buiten. Een optimalisatie op gebied van frequentie en fijnmazigheid van de busverbinding vanaf Station Haarlem en Station Spaarnwoude zou een zeer positieve bijdrage leveren aan de mobiliteitskwaliteit.

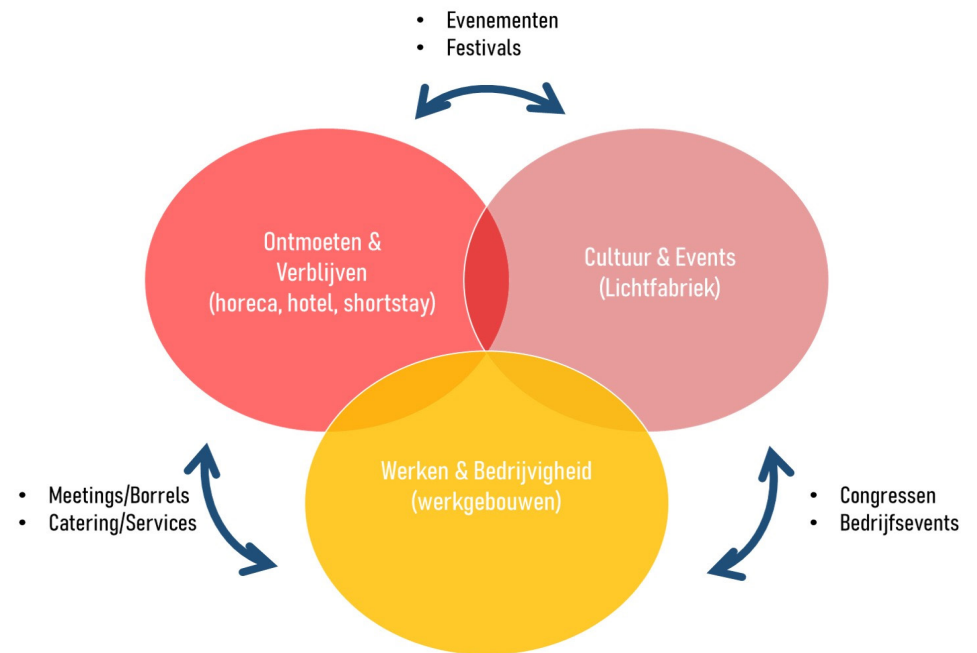


Funciemenging en meervoudig ruimtegebruik

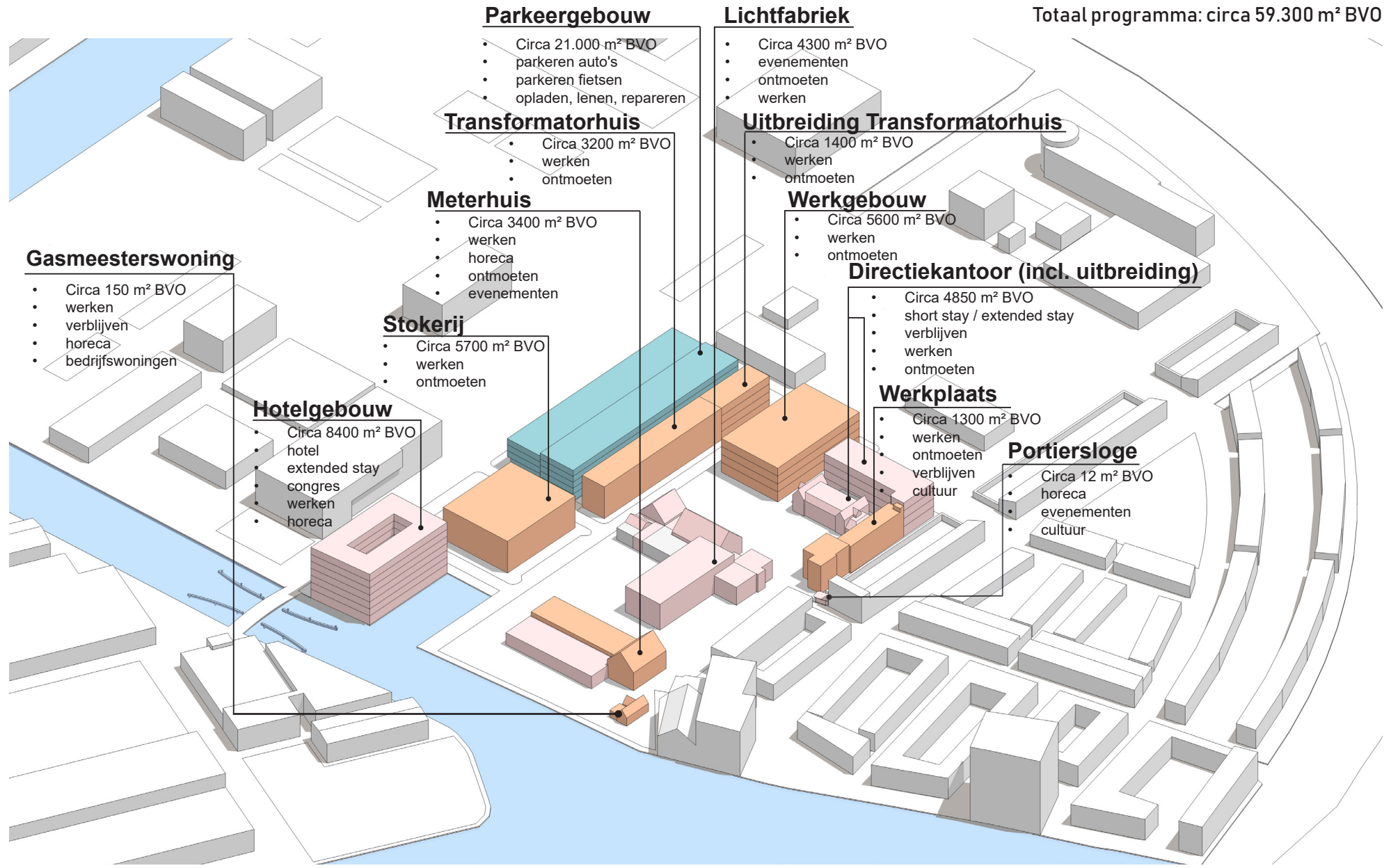
Juist de diversiteit en de kruisbestuiving tussen verschillende functies maakt een gebied interessant. Zo kan horeca een recreatieve functie hebben voor gezinnen of vrienden, maar ook geschikt zijn voor zakelijke besprekingen, vergaderingen en andere bijeenkomsten. Een hotel kan recreatief of zakelijk worden geboekt, maar ook congresruimten bieden. En short stay biedt gelegenheid tot lang verblijf, met wisselende bezetting. Dit kan een impuls betekenen voor bedrijven die geregeld gebruik maken van internationale kennisuitwisselingsprojecten. Het spreekt voor zich dat ook met de Lichtfabriek veel combinaties te maken zijn.

Funciemenging en meervoudig ruimtegebruik vindt ook zijn weerslag in een parkeerbalans. Aangelegde parkeervoorzieningen kunnen optimaal worden gebruikt doordat de diverse functies elkaar afwisselen in piektijden. In combinatie met de gemeentelijke plannen voor een dynamisch parkeerverwijssystem, wordt de gebruiksintensivering nog groter.

Een optimale functiemix, met intensief en meervoudig ruimtegebruik is een rode draad in de ontwikkeling van Haarlemmer Stroom.



Totaal programma: circa 59.300 m² BVO



LEGENDA

- Voornamelijk werken
- Voornamelijk horeca
- Voornamelijk mobiliteit

5. UITWERKING

De geschiedenis, context en ambities zijn samengekomen in het stedenbouwkundig ontwerp, dat in de bijgevoegde afbeelding is te zien. In het navolgende worden de ruimtelijke principes en de bouwveloppen toegelicht. Tot slot wordt in dit hoofdstuk kort stil gestaan bij het aantal arbeidsplaatsen en de relatie van het stedenbouwkundig ontwerp tot het bestemmingsplan.

Ruimtelijke principes

Voor de ruimtelijke vertaling van de voorgaande hoofdstukken, is gekozen voor de volgende zes principes:

1. Karakteristieke inrichting openbare ruimte;
2. Ontspannen stedelijk ensemble;
3. Twee centrale ruimten;
4. Benutten van het water;
5. Verbinding met omliggende gebieden;
6. Verkeersluw

In het onderstaande worden de genoemde zes punten nader toegelicht en specifieke aandachtspunten benoemd.

1. Karakteristieke inrichting openbare ruimte

In een complexe compositie van gebouwen kan de inrichting van de openbare ruimte bijdragen aan het aanbrengen van samenhang. We zien hier de rol van die openbare ruimte als een podium voor de monumentale gebouwen, maar ook als podium voor activiteiten. Wanneer we die openbare ruimte als 'shared space' ontwerpen en gebruiken, dan ontstaat de samenhang niet alleen in beeld maar ook in gebruik.

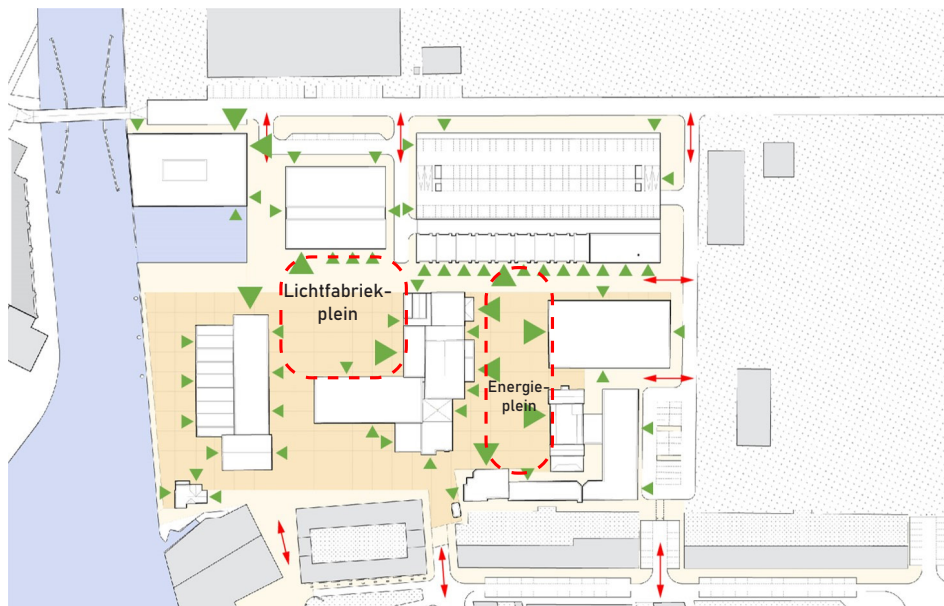
Het gebruik van deze buitenruimten wisselt sterk; zeer verschillend per seizoen, in aantal bezoekers en in het type evenement. Daarom is een generiek ontwerp vereist; een sterk beeld met een eenvoudige belijning en zo min mogelijk hoogteverschillen.

Niet alleen de vorm maar ook het karakter van de inrichting van de openbare ruimte speelt een rol. De historie als fabrieksterrein geeft het gebied een zekere ruigheid; de plek aan Het Spaarne geeft een extra dimensie. De bestrating, straatverlichting, straatmeubilair, naamaanduidingen krijgen een eigen signatuur, passend bij Haarlemmer Stroom.

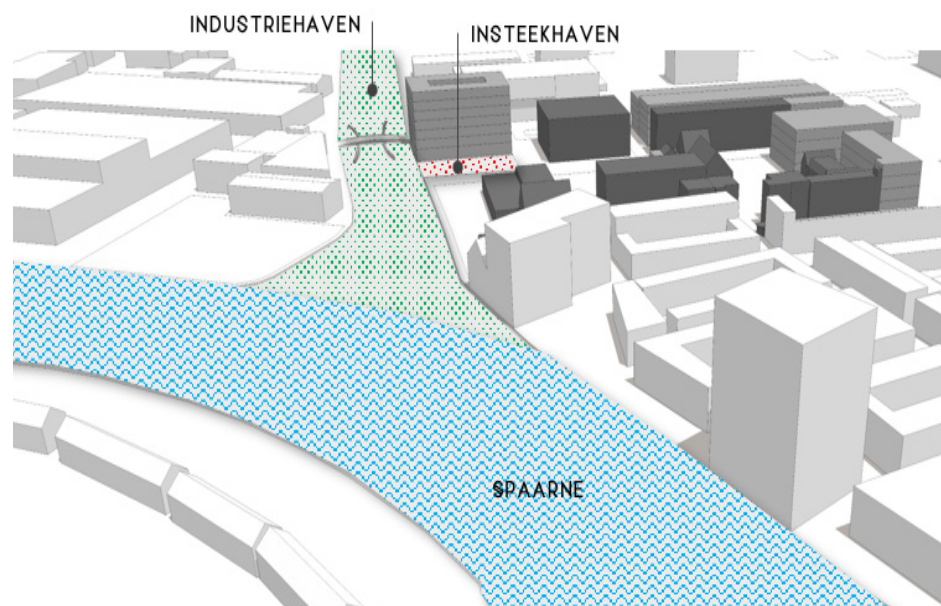
Aandacht voor de positie van nutsvoorzieningen in de openbare ruimte en aan/bij de gebouwen – is van belang. Daarbij gaat het niet alleen om bovengrondse technische voorzieningen, maar ook om de bereikbaarheid van ondergrondse infrastructuur en de relatie met het bestratingsvoorstel.

Bijzondere aandacht is ook gewenst voor de commerciële inrichting. Terrassen, terrasschermen, zonneschermen en reclamevoering in de openbare ruimte en aan de gebouwen is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van de ondernemers. De ondernemers krijgen richtlijnen om te komen tot een integratie tussen de architectuur van het gebouw, de inrichting van de openbare ruimte en de wensen van de gebruikers en de beheerder.

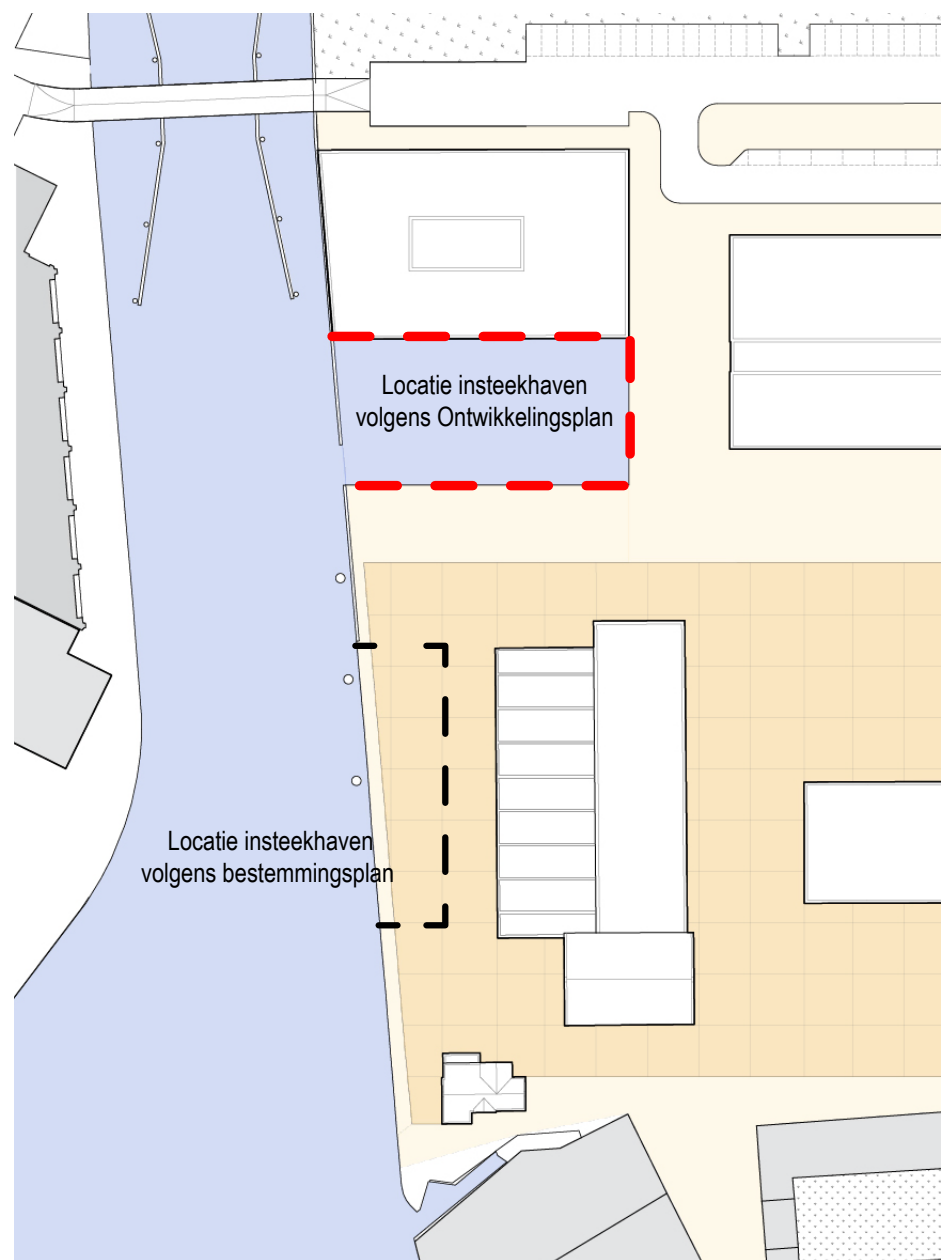
Ook is goede afstemming gewenst voor externe bergruimten, stallingen voor fietsen en locaties voor afval. Tijdens de uitwerking worden deze aspecten in het gebouwontwerp en in het maaiveldontwerp passend opgelost.



Centrale ruimten van HS en de beoogde entrees gebouwen



Nieuwe insteekhaven ten op zichte van het Spaarne en de Industriehaven



Benutten van het water; verplaatsing insteekhaven

2. Ontspannen stedelijk ensemble

De ruimtelijke structuur van Haarlemmer Stroom wordt in sterke mate bepaald door de aansluiting op de al aanwezige gebouwen uit de begin 20e eeuw en begin 21e eeuw. Dit is een ensemble van zeer diverse gebouwen. De nog toe te voegen nieuwbouw biedt de kans voor het creëren van open ruimte die genereus genoeg is om de monumenten als vrijstaande objecten te bewonderen en het podium door grote groepen te laten gebruiken, en genoeg bouwmassa toe te voegen om daar waar stedelijke ruimte nog gevormd moet worden een nieuwe straatwand of 'entreeplein' te maken.

De diversiteit tussen de verschillende gebouwen zal zichtbaar in beeld blijven. Graag zelfs; het vertelt het verhaal van de plek in drie (tijds)-lagen. Het gebied wint daardoor aan culturele en ruimtelijke rijkdom en dus ook aan maatschappelijke betekenis. Alle drie de lagen zullen dan ook zichtbaar in beeld zijn; de bewerkingen van de monumenten zullen zichtbaar van deze tijd zijn, de veranderende context van dit Ontwikkelingsplan verschaft aan de 21e eeuwse collectie nieuwe mogelijkheden, en de nieuwste gebouwen zullen 21e eeuwse thema's aan de orde stellen. Zo ontstaat er een zeer divers en gevarieerd stedelijk beeld; een diversiteit waar op andere plekken in de stad veel extra moeite voor gedaan moet worden en veel compositorische regels voor bedacht moeten worden, terwijl het hier bijna een vanzelfsprekendheid is.

3. Twee centrale ruimten

Op Haarlemmer Stroom ontstaan twee interne ruimten, waar diverse functies samenkomen. Deze ruimten geven intimiteit aan het terrein. Ze hebben de functie van een pleintje, maar worden niet als zodanig ingericht. Ten behoeve van het behoud van de flexibiliteit in het gebruik, worden geen of weinig elementen geplaatst. Met name de entrees en de dynamiek maken het tot centrale ruimtes. Aan het Lichtfabriekplein grenzen de entrees van de Lichtfabriek, de Stokerij en het Meterhuis. Aan het Energieplein zijn de entrees van pop up Café Krachtstroom, het Transformatorhuis, het Werkgebouw, het Short Stay complex en de Werkplaats gesitueerd. De ruimte die ontstaat aan de Rob Slotemakerstraat is geen centraal plein met entrees maar een doorgaande fietsroute, ingericht met voldoende groen, en ruimte voor bevoorrading.

4. Benutten van het water

De kwaliteit die het water toevoegt aan Haarlemmer Stroom, wordt in het Ontwikkelingsplantenvollebenut. Rondom Haarlemmer Stroom worden verschillende schaalniveaus onderscheiden. Zo is de functie van de Industriehaven functioneel en bedrijfsmatig, maar vervult het Spaarne een rol voor zowel de beroepsvaart als voor pleziervaart. De ligging aan het Spaarne biedt Haarlemmer Stroom de mogelijkheid om aan te sluiten bij de recreatieve mogelijkheden van het water.

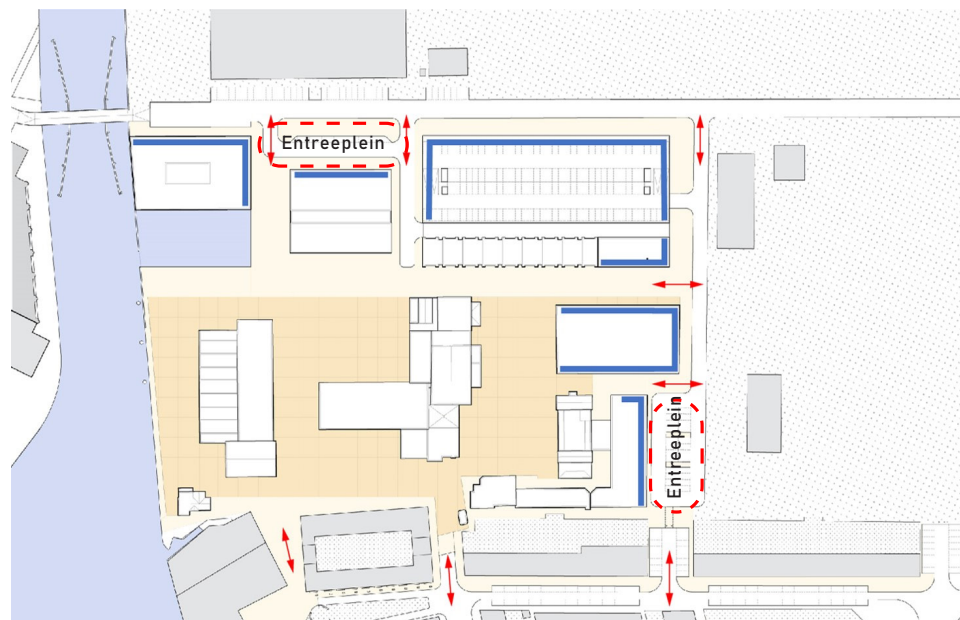
Het zal dit in eerste instantie doen door de het terras van de horeca in het Meterhuis direct naast het water te plaatsen. Daarmee zorgt het voor een directe relatie met het water en daarnaast een betere bezonning. Verder zal er worden aangesloten bij de recreatieve mogelijkheden van het water door een insteekhaven te realiseren. Deze haven heeft een ander karakter dan de Industriehaven en heeft onder andere waarde als landschappelijk en stedenbouwkundig element. De haven vervult bovendien een rol voor de eerder genoemde compenserende maatregelen voor oppervlaktewater, als gevolg van extra verharding op het terrein.

Positionering aan het water is ook voor een hotel heel prettig. Haven en hotel worden bij voorkeur functioneel met elkaar verbonden. Wellicht kan het hotel een watertaxi verzorgen die Haarlemmer Stroom verbindt met de binnenstad, mogelijk in samenwerking met de Lichtfabriek ten behoeve van evenementen. Professionele besturing van een dergelijke watertaxi is een voordeel voor de coördinatie met de overige beroepsvaart, die van de omliggende bedrijven.

Het hotel aan het water is een vrijstaand gebouw dat van veraf goed zichtbaar is. Het kan een aanzienlijk volume hebben, zoals ook de grote gebouwen verderop aan het Spaarne, zonder dat het aan andere functies zon of uitzicht onttrekt. Een uitgesproken plek verdient een passende architectonische uitwerking. Daarbij kan een hoogte accent, in combinatie met een elegante vormgeving bijdragen aan stedenbouwkundige diversiteit naast de relatief robuuste en lage bebouwing op Haarlemmer Stroom. Hierbij wordt gedacht aan een hoogte die gelijk is aan het verderop aan het Spaarne gelegen gebouw 'Fabrilo', daarmee hoger dan de 22 meter uit het bestemmingsplan.

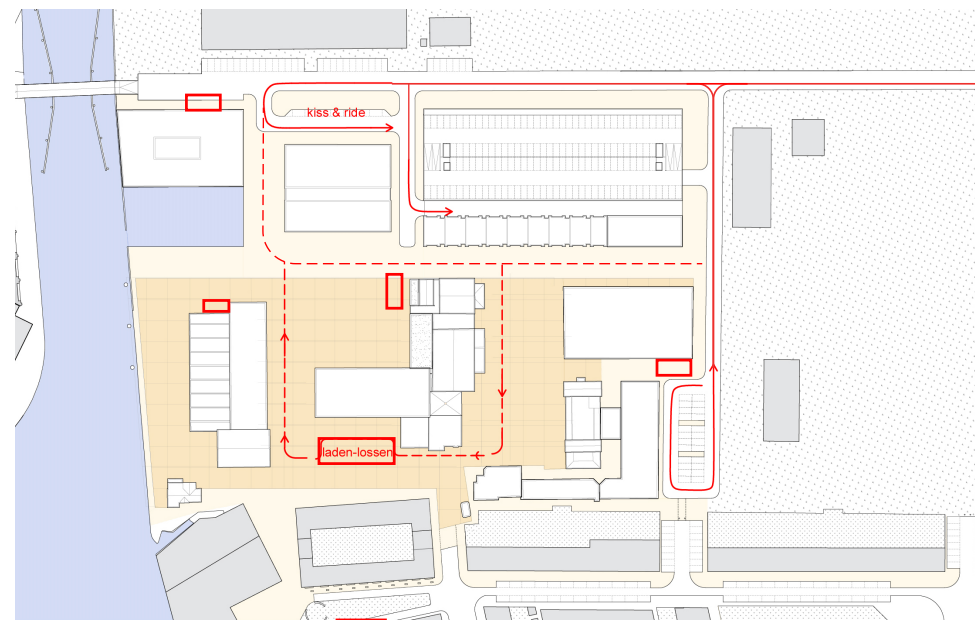


Hoogteaccenten langs het Spaarne



Verbinding HS met omgeving

— Open karakter naar omgeving



Gemotoriseerd verkeer

□ Laad- en los plaats - - - Route laden en lossen



5. Verbinding met omliggende gebieden

In de ruimtelijke uitwerking zijn zichtlijnen en verbindingen tussen de kern van het plan en de randen vrijgehouden om de verbinding tussen het podium en de omgeving mogelijk te maken. Het geheel dat zo ontstaat is een compact ensemble van vrijstaande gebouwen, ruimtelijk transparant waar dat nodig is, naar elkaar en naar de omliggende gebieden. Dit is een belangrijk kenmerk van het stedenbouwkundig plan, in afwijking van het vigerend bestemmingsplan. Zichtlijnen naar andere deelgebieden geven een plek extra belevingswaarde, een waarde die je ook duidelijk ervaart met de bestaande zichtlijn naar de Koepel en de Bavokerk.

Aan weerszijde van het gebouw de Stokerij verschijnen twee nieuwe volumes langs de Minckelersweg. Deze twee nieuwe gebouwen definiëren de rooilijn van de straat opnieuw en formeren een voorruimte (entreepleintje) aan de Minckelersweg. Beide gebouwen vragen in hun beeldkwaliteit dan ook om een architectonische uitwerking die de rol als voorruimte en entree naar het gebied eer aan doet. Het is dan ook van belang dat beide gebouwen (ook het parkeergebouw) van een dergelijke architectonische waarde zijn: entreegebied voor het hotel met een directe relatie tot de gebouwde parkeervoorziening en desgewenst een tweede entree voor de Stokerij.

De zuidelijke grens van Haarlemmer Stroom wordt gevormd door een nieuwe straat met keerlus op de rand van de kavel. Op dit moment is de nieuwe straat uitsluitend een ontsluiting voor de gebouwen op Haarlemmer Stroom, in de toekomst kan dezelfde straat wellicht meer adressen bedienen. De zuidrand van Haarlemmer stroom is vervolgens zonder keiharde rooilijn opgebouwd uit een viertal gebouwen: het parkeergebouw, het verlengde Transformatorhuis, het Werkgebouw en het Directiekantoor inclusief de uitbreiding. Hiermee blijft deze nieuwe rand rondom het gebied ontspannen en biedt het daarmee ruimte voor verbindingen tussen Haarlemmer Stroom en het omliggende gebied.

Voor het Werkgebouw geldt dat dit gebouw expres net iets breder is dan al zijn 'buren' en dat deze los op het podium staat, niet gevangen door een rooilijn. Bovendien steekt het Werkgebouw vanaf de Carl Auer von Welsbachweg net iets uit waardoor langzaam verkeer

vanuit de richting Minckelersweg opgevangen wordt door de hoek van het gebouw. De fiets- en looproute richting de binnenstad wordt hiermee verduidelijkt, het vervolg Carl Auer van Welbachweg zal uiteindelijk fungeren als secundaire route richting de Sportheldenbuurt.

6. Verkeersluw

Om tot het gewenste verkeersluwe klimaat te komen op Haarlemmer Stroom, wordt het aankomend autoverkeer direct naar de parkeervoorziening geleid en bij vertrek via de kortste route terug naar de Oudeweg. Het binnengebied van Haarlemmer Stroom is alleen toegankelijk voor nood- en hulpdiensten, bevoorradersverkeer en taxi's. Hiermee dient in de inrichting rekening te worden gehouden, zonder dat er een duidelijke weg ontstaat. De twee keerlussen maken het mogelijk de aan- en afvoer van auto's over dezelfde wegen af te wikkelen.

De geplande fietsroute over het terrein draag bij aan de gewenste levendigheid en zorgt voor extra passanten die relevant zijn voor de diverse functies, zoals bijvoorbeeld de horeca. Toch moeten we ons realiseren dat met de sterke opkomst van elektrische fietsen, de fietsroute van de toekomst in ontwikkeling is. In diverse steden in de Randstad zijn fietsroutes verworden tot ware snelwegen. Om te voorkomen dat de fietsroute een barriere opwerpt die de beoogde verbinding op het terrein in de weg staat, moet hier slim mee worden omgegaan in verdere uitwerking. Misschien moet geen expliciete fietsroute worden gemaakt, zodat het gehele binnenterrein door fietsen kan worden gebruikt. Wanneer er buiten evenementen zijn, kunnen fietsers worden omgeleid indien nodig.



Bouwenveloppen

Het programma behorend bij het stedenbouwkundig ontwerp is ingedeeld in een aantal bouwenveloppen. Deze bouwenveloppen worden deels gelijktijdig, maar meerdeels navolgend ontwikkeld. In het overzicht bij het hoofdstuk 'Planning' is dit schematisch weergegeven. In het onderstaande worden de bouwenveloppen nader toegelicht, waarbij ook het indicatief metrage in b.v.o. wordt vermeld. Daarnaast wordt, bij wijze van 'check' op de ambities, stil gestaan bij de toegevoegde sociaal-economische waarde van de betreffende functie voor Haarlemmer Stroom. In bijlage 3 is hiervan een schematisch overzicht weergegeven.

Bouwenvelop 1: Meterhuis en Gasmeeesterswoning

Het nieuwe Meterhuis (ca. 3.000 m²) bestaat uit horeca en bedrijfsfuncties. De naastgelegen Gasmeeesterwoning (ca. 150 m²) wordt zoveel mogelijk aansluitend ontwikkeld. Voor de Gasmeeesterswoning is gebruik als kantoorvilla wenselijk, omdat zo flexibiliteit wordt verkregen voor de metrage in het Meterhuis. De kantoorvilla kan een losse afdeling van een bedrijf uit het Meterhuis huisvesten, maar kan ook separaat worden verhuurd. De bouw van het Meterhuiscomplex is begin 2020 van start gegaan en wordt begin 2021 afgerond. Daarmee worden naar verwachting circa 150 arbeidsplaatsen aan Haarlemmer Stroom toegevoegd.

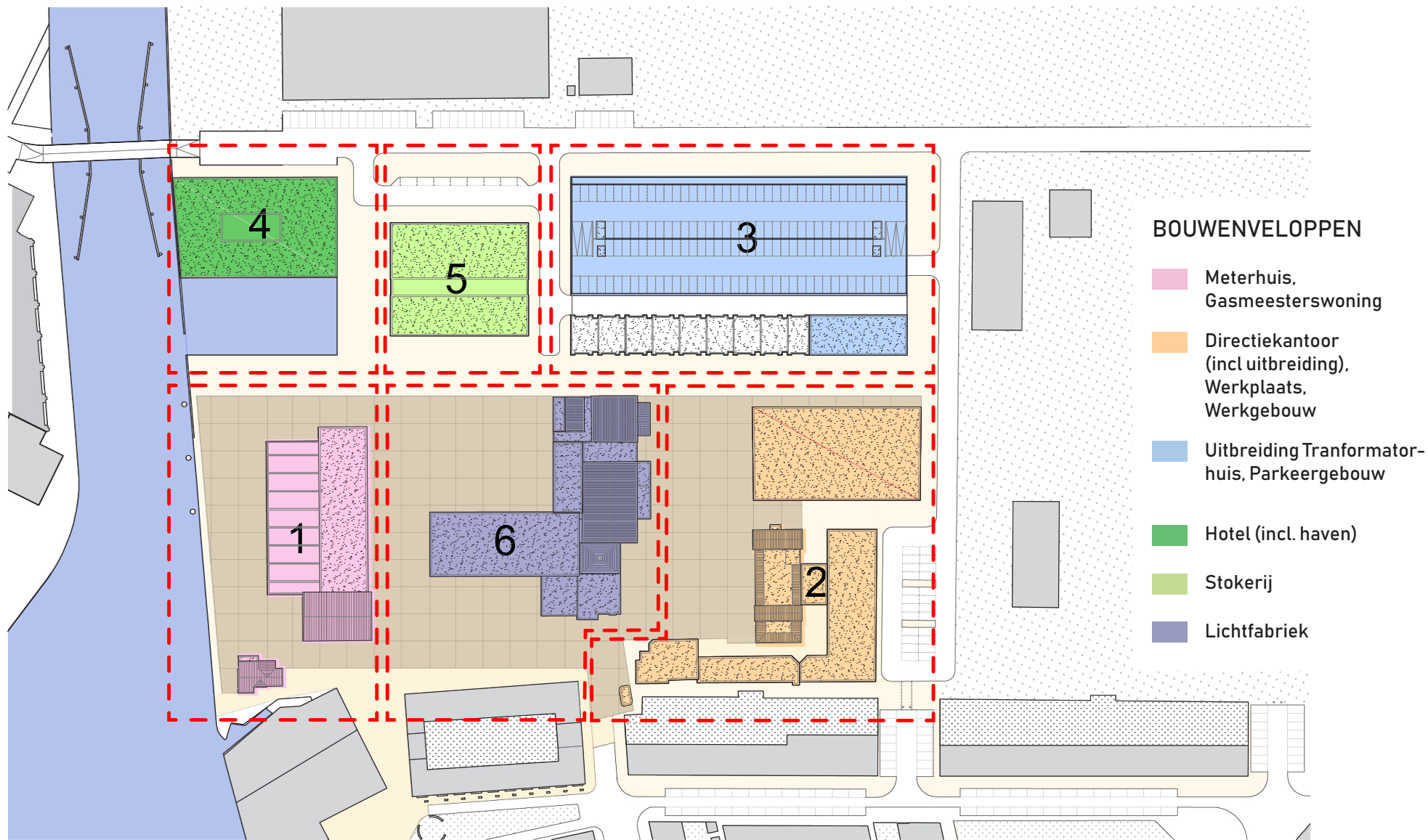
De bedrijven in het Meterhuis en de Gasmeeesterswoning dragen bij aan de economische dynamiek van het gebied, maar maken ook deel uit van de primaire doelgroep van de horeca en vergaderlocatie in De Lichtfabriek. De horeca voorziet in een behoefte die breder leeft dan alleen bij de bedrijven van Haarlemmer Stroom.

Bouwenvelop 2: Directiekantoor (incl. uitbreiding), Werkplaats en Werkgebouw

Een volgende bouwenvelop wordt gevormd door het Directiekantoor inclusief de uitbreiding (ca. 5.000 m²), de Werkplaats (voormalig Administratiekantoor) (ca. 1.300 m²) en het naastgelegen Werkgebouw (ca. 5.600 m²). Dit zijn allen bouwdelen met een bepaalde urgentie. De urgentie voor het Directiekantoor is de vervallen toestand waarin het gebouw verkeert. Dit vraagt om actie op zo kort mogelijke termijn. Het gerestaureerde gebouw wordt uitgebreid en fysiek gekoppeld met de nieuwbouw tot een short stay gebouw. De Werkplaats staat heel dicht naast het Directiekantoor. Hierdoor is het voor de architectuur mogelijk om verbinding te zoeken. Hetzelfde geldt voor de bouwwerkzaamheden.

Voor de nieuwbouw naast het Directiekantoor, het Werkgebouw, geldt een ander soort urgentie. Momenteel zijn diverse Haarlemse bedrijven op zoek naar een vloerveld van 1.000-1.500 m². Zij kunnen geen passende locatie vinden. Het zou zonde zijn als deze bedrijven zich buiten Haarlem vestigen. Zij zoeken precies wat Haarlemmer Stroom wordt, een creatieve multifunctionele werkomgeving.

Deze tweede bouwenvelop is totaal bijna 12.000 m². Bij oplevering van het Werkgebouw voorafgaand aan de gebouwde parkeervoorziening, moet de parkeerbalans met tijdelijk parkeren op maaiveld kloppend blijven. Terwijl de planvorming van de tweede bouwenvelop in zijn geheel ter hand wordt genomen, kan later worden besloten om de bouwstroom van bouwenvelop 2 te faseren als dat nodig is.



Fasering+

De short stay in het Directiekantoor, met een maximale verblijfsduur van 6 maanden, levert primair draagvlak voor de horeca, draagt bij aan de sociale veiligheid en voegt financieel draagvlak voor de ontwikkeling toe. Na onderzoek blijkt dat een aantal bedrijven in de Waarderpolder momenteel appartementen in de binnenstad huren voor buitenlands personeel dat op projectbasis wordt ingehuurd. Voor deze bedrijven zou een short stay dichterbij 'huis' uitkomst kunnen bieden.

Voor de bedrijfsruimte geldt eenzelfde bijdrage aan de dynamiek op Haarlemmer Stroom als voor de bedrijven in het Meterhuis, aangezien de doelgroep eenzelfde type bedrijf is, maar mogelijk iets groter.

Met de functie in (wellicht een deel van) de Werkplaats wordt een meer kunstzinnig type creativiteit gevoegd. Dit is een bijzondere functie op Haarlemmer Stroom en het is belangrijk deze goed tot zijn recht komt. Er wordt van de huurders dan ook een actieve bijdrage verwacht aan de dynamiek op Haarlemmer Stroom.

Bouwenvelop 3: Uitbreiding Transformatorhuis en Parkeergebouw

Om de parkeersituatie in balans te brengen met de nieuwe situatie, wordt nu het parkeergebouw (ca. 21.000 m²) gerealiseerd. Dit gelijktijdig met de uitbreiding (ca. 1.400 m²) van het bestaande Transformatorhuis (ca. 3.200 m²) tot een bedrijfsverzamelgebouw van in totaal circa 4.600 m².

In de nieuwe stedenbouwkundige setting wordt het Transformatorhuis onderdeel van een stedelijk bouwblok. Dat bouwblok bestaat uit het verlengde Transformatorhuis en een gebouwde parkeervoorziening. Deels onder het de parkeervoorziening bevindt zich een expeditiehof voor de achteringen van het Transformatorhuis. De reeds aanwezige WKO-ruimte op het terrein kan worden overbouwd met de staalconstructie van het parkeergebouw, en tijdens de bouw en daarna in bedrijf blijven.

De parkeervoorziening voorziet in de parkeerbehoefte van alle aanwezige functies op het terrein. Financieel is het een uitdaging, aangezien in de omgeving nog veel onbetaald kan worden geparkeerd. Daardoor zal de tariefstelling relatief laag zijn in verhouding tot de bouwkosten. Mogelijkheden tot dubbelgebruik zijn er zeker en dragen bij aan efficiënt ruimtegebruik en een beter exploitatieresultaat. Dit zou uiteindelijk kunnen resulteren in een kleiner parkeergebouw.

Bouwenvelop 4: Hotel en haven

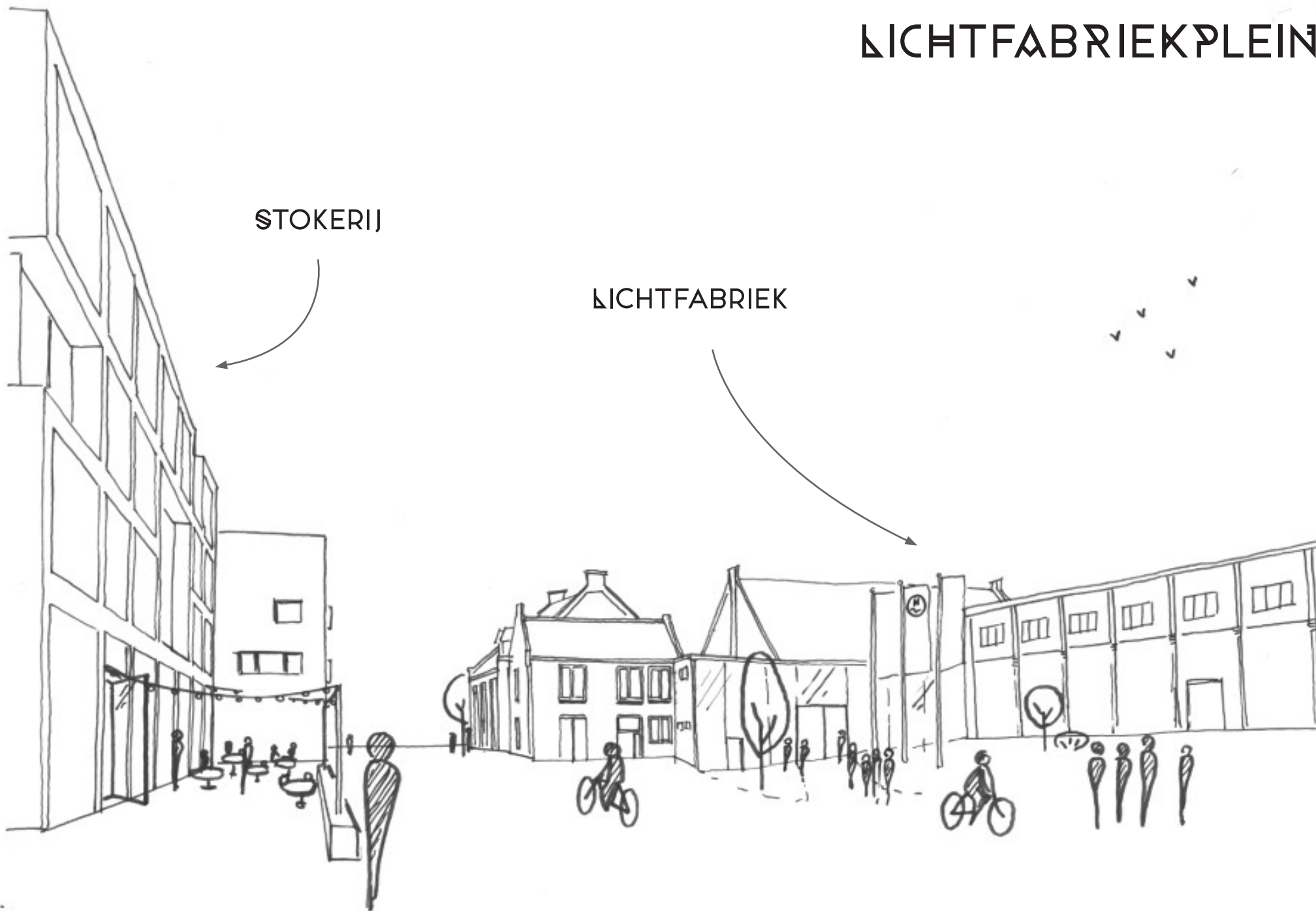
Nu het gebied grotendeels ontwikkeld is, kunnen het hotel (8.400 m²) en de haven worden gerealiseerd. Alle voorzieningen zijn reeds aanwezig, waardoor de exploitatie van het hotel een goede start kan maken.

De haven heeft een functionele verbinding met de horeca in het Meterhuis, met het hotel, maar ook met de Lichtfabriek. Het hotel is een belangrijk element in het ontwikkelingsplan. Het is een belangrijke pijler voor de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling als geheel, zorgt voor een toename van de sociale veiligheid in de avond en nacht en levert draagvlak voor de externe horeca. Verder is het voor zakelijke gasten van de Waarderpolder in het algemeen en voor Haarlemmer Stroom in het bijzonder een welkome aanvulling op de voorzieningen op het terrein.

LICHTFABRIEKPLEIN

STOKERIJ

LICHTFABRIEK



Bouwenvelop 5: Stokerij

Eigenlijk meer een doorlopende ontwikkeling dan een bouwenvelop, is het bestaande gebouw de Stokerij. Ook in de nieuwe stedenbouwkundige setting is dit een vrijstaand bouwblok. De entrees en de raamopeningen in de gevels rondom kunnen blijven zoals ze zijn, maar de invulling van de begane grond krijgt een meer publieksgerichte uitstraling. Bij nieuwe verhuur wordt gestuurd op het aantrekken van partijen die interactie hebben met hun omgeving. Het metalen roosterscherm dat rondom het vrijstaande volume was gedrapeerd, is verwijderd waarmee meer transparantie van het gebouw is gerealiseerd.

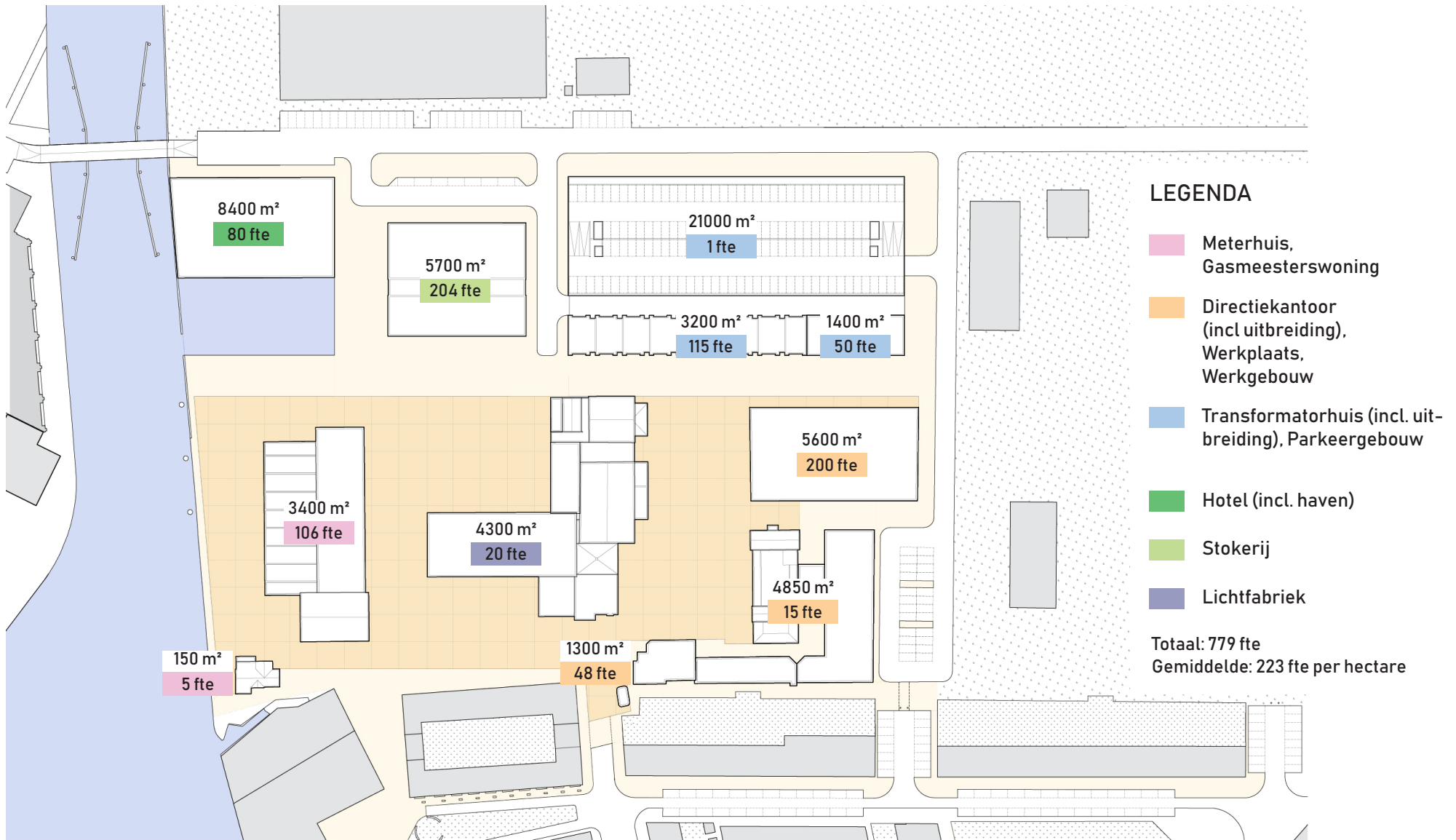
Bouwenvelop 6: Lichtfabriek

Een andere doorlopende ontwikkeling is de restauratie van het Lichtfabriek, maar deze ontwikkeling heeft wel een finale. De doorlopende restauratie vindt plaats in wisselwerking met de verdere verkenning van de potentie van de Lichtfabriek als evenementenlocatie. Reeds nu worden werkzaamheden uitgevoerd of voorbereid, zoals het vervangen van kozijnen en restaureren van het dak. Steeds wanneer een mogelijkheid wordt gezien waarvan zeker is dat deze past in het eindbeeld, wordt dit betreffende onderdeel aangepakt. Om het eindbeeld vast te stellen, wordt de ontwikkeling van de evenementenlocatie gemonitord. In ieder geval wordt een nieuw entreegebouwtje toegevoegd, ter optimalisatie van het gebruik van de Oliehuis en Turbinehal en om de Lichtfabriek alzijdig te maken. Daarnaast is er de mogelijkheid om de riante kelder van de Turbinehal geschikt voor gebruik te maken, waarmee de ruimte voor evenementen bijna verdubbelt. Het totale metrage van de evenementenlocatie zou dan circa 4.300 m² bedragen.

Op het moment dat helder is wat het eindbeeld van het Lichtfabriek moet zijn, kan de restauratie worden voltooid. Dan wordt ook de keuze gemaakt of de kelder al dan niet wordt ontwikkeld ten behoeve van evenementen.

Finishing touch: Inrichting openbare ruimten en Portiersloge

Als alle bouwwerkzaamheden bijna zijn afgerond, en er geen kans meer is op beschadiging van aangebrachte bestrating en inrichtingselementen, wordt als finishing touch de openbare ruimte ingericht. In de tijdelijke situatie wordt steeds gezorgd voor een veilige en comfortabele route naar de functies. In deze laatste fase van zal ook de Portiersloge gerestaureerd worden en ondanks zijn kleine formaat een passende functie krijgt die bijdraagt aan het terrein. Er zal in deze fase ook verkend worden of de Portiersloge op een andere plek op het terrein beter tot zijn recht zou komen.



Arbeidsplaatsen

Met de toevoeging van het programma op Haarlemmer Stroom wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de doelstelling van het vergroten van het aantal arbeidsplaatsen in de gemeente Haarlem. In bijgevoegde afbeelding is een inschatting weergegeven van de werkgelegenheid per functie. Met de huidige 97 arbeidsplaatsen per hectare in gedachten, is het te verwachten aantal van ca. 223 fte's per hectare een belangrijke stap voorwaarts. Met de huisvesting van Pepperminds in het Meterhuis, wordt een Haarlems bedrijf en ruim 50 arbeidsplaatsen de mogelijkheid geboden om door te groeien. Diverse andere bedrijven zullen dit voorbeeld volgen.

Uitwerking in relatie tot het bestemmingsplan

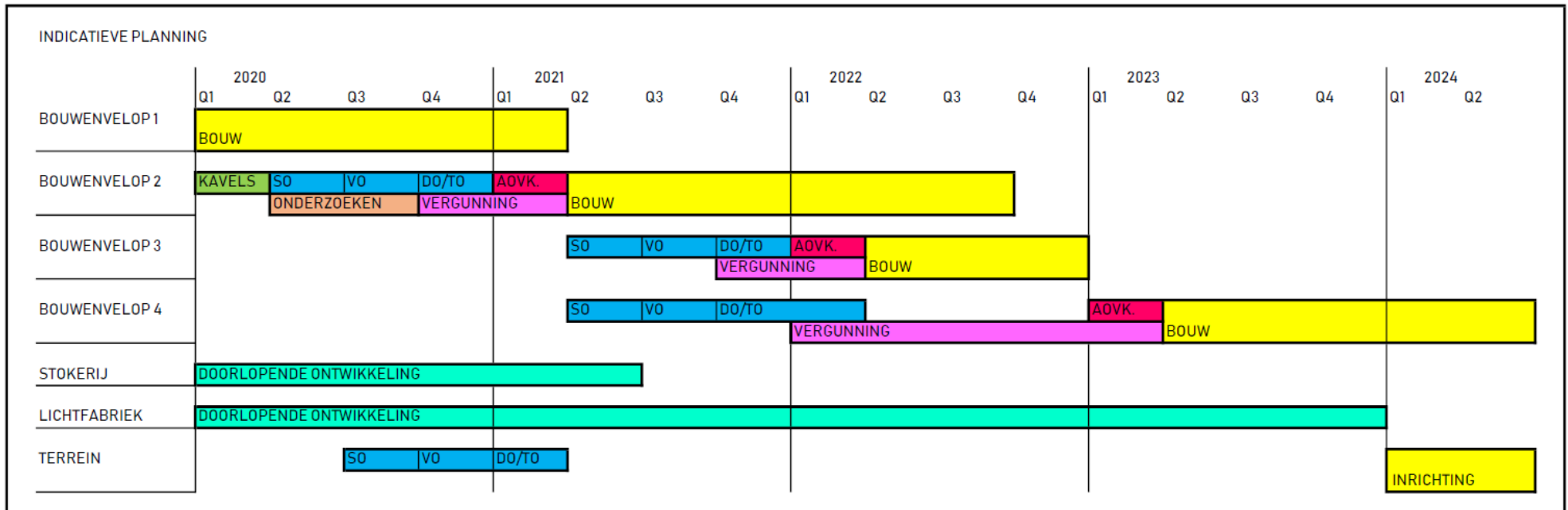
Op hoofdlijn past de uitwerking van het Ontwikkelingsplan binnen het vigerend bestemmingsplan. Desondanks worden sommige bouwvolumes enigszins gewijzigd. Voorbeeld hiervan is de nieuwbouw dat als uitbreiding van het Directiekantoor wordt ontwikkeld. Dit nieuwe volume houdt zichtlijnen vrij naar het omliggend gebied, maar bebouwt juist een deel van de verkeersruimte. Ten behoeve van de stedenbouwkundige verbindingen en ten behoeve van een sluitende parkeerbalans, wordt de bebouwingsintensiteit op deze kavel lager dan in het bestemmingplan aangegeven. Een ander voorbeeld hiervan is het hotelgebouw, dat mogelijk ranker en hoger wordt dan in het bestemmingsplan is aangegeven.

Verder worden functies toegevoegd aan het vigerend bestemmingsplan, zoals in het voorgaande beschreven.

Een ander voorbeeld is het hotel, dat mogelijk ranker en hoger wordt. Het als referentie genoemde gebouw 'Fabrilo' heeft een bouwhoogte van circa 34 meter, het vigerend bestemmingsplan geeft ter plaatse van het hotel een bouwhoogte van maximaal 22 meter aan. Zoals gezegd zijn los van de bouwvolumes, ook de functies 'short stay' en 'hotel' aanpassingen aan het vigerend bestemmingsplan.

Genoemde aanpassingen maken het noodzakelijk om het bestemmingsplan aan te passen of uitgebreide omgevingsvergunning procedures te volgen. Om tot een aaneengesloten bouwstroom te komen, is het van groot belang dat continuering van een soepele samenwerking tussen de gemeente Haarlem en Haarlemmer Stroom B.V. mogelijk is. Lukt dit niet, dan ontstaan vertragingen die de ontwikkeling in zijn samenhang zullen schaden. Daarnaast zullen monumenten verder in verval raken.

Belangrijke pijler in deze samenwerking zal ook de uitvoering zijn van het gemeentelijk Participatie- en inspraakplan. De ontwikkeling kan rekenen op een enorme hoeveelheid warme belangstelling van veel verschillende partijen. Gemeente Haarlem en Haarlemmer Stroom zullen de afstemming met al deze belanghebbenden en belangstellenden voortvarend ter hand nemen. Door goede participatie met belanghebbenden streven we naar een breed gedragen plan, een aanwinst voor de stad Haarlem. Samen maken we de stad, en samen maken we Stroom!



TOELICHTING





6. PLANNING

Alles samenvattend, kan tot het bijgevoegde planningsschema worden gekomen. Dit planningsschema is gebaseerd op de huidige inzichten en op een gedeelde ambitie van de gemeente Haarlem en Haarlemmer Stroom B.V. om Haarlemmer Stroom zo snel mogelijk te realiseren. Als deze planning wordt gerealiseerd, kan de gehele ontwikkeling van Haarlemmer Stroom medio 2024 gereed zijn. Dit is een optimistisch maar haalbaar scenario, mits het traject zonder tegenslagen is.



BIJLAGEN

BIJLAGE 1: TIJDLIJN VANUIT GEMEENTE HAARLEM

Historisch proces

2000: prijsvraag herontwikkelplan (na vrijkomen gebouwen):

Winnaar: Haarlem Energy o.b.v. plan Max van Aerschot

2001: gemeenteraad stelt stedenbouwkundig PvE vast

2006: gemeente verkoopt grond aan Haarlem Energy B.V.

2007: realisatie twee nieuwbouwprojecten.

2008: stagnatie project + onderhoudstoestand verslechtert.

2014: gemeente oefent druk uit op H.E. om doorstart te maken.

2017: H.E. levert gemeente een herzien ontwikkelplan dat gemeente afwijst.

2017: gemeente haalt twee kavels terug die verkocht waren, maar nooit betaald.

2017: H.E. failliet en H.E. stelt Lingotto voor als koper.

2018: Lingotto verwerft terrein en vastgoed. Start: Haarlemmer Stroom.

BIJLAGE 2: PARKEERTABEL

Geldende norm (per deelgebied)	Functie	Schil	Resterend	Aandeel Bezoekers	'Per'	Eenheid
Werkplekken	Kantoor met baliefunctie	2,0	2,5	20%	100	Per m ² (BVO)
	Kantoor zonder baliefunctie	1,0	1,2	5%	100	Per m ² (BVO)
	Bedrijfsverzamelgebouw	0,8	0,8	10%	100	Per m ² (BVO)
	Arbeidsextensief, bezoekersextensief	0,3	0,6	5%	100	Per m ² (BVO)
	Arbeidsintensief, bezoekersextensief	1,2	2,0	5%	100	Per m ² (BVO)
	Arbeidsextensief, bezoekersintensief	0,6	1,0	35%	100	Per m ² (BVO)
Horeca e.d.	Café/Bar	4,0	5,0	90%	100	Per m ² (BVO)
	Restaurant	8,0	12,0	80%	100	Per m ² (BVO)
	Sportschool/Dansstudio	2,0	3,0	95%	100	Per m ² (BVO)
	Evenementenhal/congresgebouw	4,0	5,0	99%	100	Per m ² (BVO)
	Hotel	0,5	0,5	100%	1	Per kamer

Functies	Pand/Kavel	Geldende norm	Schil	Resterend	Eenheden	Aantal PP (schil)	Aantal PP (resterend)
Horeca	1a. Lichtfabriek (huidig)	Evenementenhal/congresgebouw	4	5	22,5	90	113
Horeca	1b. Lichtfabriek (uitbreiding)	Evenementenhal/congresgebouw	4	5	20,5	82	103
Kantoor-/Bedrijfsruimte	2. Gasmeeesterwoning	Kantoor zonder baliefunctie	1,0	1,2	1,5	2	2
Horeca	3. Portiersloge	Evenementenhal/congresgebouw	4	5	0,0	0	0
Shortstay	4a. Directiekantoor	Hotel	0,5	0,5	21	11	11
Shortstay	4b. Uitbreiding Directiekantoor	Hotel	0,5	0,5	36	18	18
Kantoor	5a. Meterhuiscomplex (kantoor)	Kantoor met baliefunctie	2	2,5	27,5	55	69
Horeca	5b. Meterhuiscomplex (horeca)	Restaurant	8	12	6,5	52	78
Kantoor-/Bedrijfsruimte	6. Werkplaats	Kantoor met baliefunctie	2	2,5	13,0	26	33
Kantoor	7a. Stokerij	Bedrijfsverzamelgebouw	0,8	0,8	43,2	35	35
Sportschool	7b. Stokerij BG	Sportschool/Dansstudio	2	3	13,8	28	41
Kantoor-/Bedrijfsruimte	8a. Transformatorhuis	Bedrijfsverzamelgebouw	0,8	0,8	32,0	26	26
Kantoor-/Bedrijfsruimte	8b. Uitbreiding Transformatorhuis	Bedrijfsverzamelgebouw	0,8	0,8	14,0	11	11
Horeca	9. Hotel	Hotel	0,5	0,5	210,0	105	105
Kantoor	10. Werkgebouw	Kantoor met baliefunctie	2,0	2,5	56,0	112	140
Subtotaal						651	782
Bouwenveloppen		Pand/kavel				Cumulatief	Cumulatief
	Huidig	Lichtfabriek + Werkplaats + Stokerij + Transformatorhuis				176	205
	Bouwenvelop 1	Meterhuiscomplex + Gasmeeesterswoning				285	354
	Bouwenvelop 2	Directiekantoor (incl. uitbreiding) + Werkgebouw				425	522
	Bouwenvelop 3	Uitbreiding Transformatorhuis + Parkeergebouw				436	533
	Bouwenvelop 4	Hotel				541	638
	Bouwenvelop 5	Stokerij				569	680
	Bouwenvelop 6	Lichtfabriek uitbreiding				651	782

BIJLAGE 3: PROGRAMMA EN FUNCTIEMIX

Gebouw en () bouwvelop	Functiemix op hoofdpijnen	Indicatief programma (bvo)	Gebouw en functiemix dragen bij aan:					
			Voorzieningen niveau op HS	Financiële haalbaarheid van de ontwikkeling	Werkgelegen- heid op HS	Draagvlak voor de voorzieningen op HS	Sociale veiligheid op HS	Dynamiek op HS
(1) Meterhuiscomplex	Horeca (begane grond) Kantoorachtige bedrijfsruimte (verdiepingen)	3.400 m ²	++	+	++	+	++	++
(1) Gasmeeesterswoning	Kantoorvilla	150 m ²	+/-	-	+	+	+/-	+/-
(2) Short Stay complex	Max 6 mnd verblijf	4.850 m ²	+	++	+/-	++	++	+
(2) Werkgebouw	Kantoorachtige bedrijven	5.600 m ²	+	+/-	++	++	+/-	+
(2) Werkplaats	Creatieve bedrijven Kunst	1.300 m ²	+/-	-	+/-	+	+	+
(3) Transformatorhuis + uitbreiding	Kantoorachtige bedrijven (verdieping) Publiekstoegankelijke bedrijven (plint)	4.600 m ²	+/-	+	++	++	+/-	+
(3) Parkeergebouw	Autoparkeren en Fietsparkeren	21.000 m ² 772 plaatsen + aantal fiets p- plaatsen P.M.	++	-	+/-	+/-	+/-	+
(4) Hotel	Hotel Horeca Vergaderruimte	8.400 m ²	++	++	++	++	++	++
(4) Haven	Ligplaatsen Watertaxi voor hotel	Enkele ligplaatsen + steiger	++	-	+/-	+/-	+/-	+/-
(5) Stokerij	Kantoorachtige bedrijven (verdieping) Publiekstoegankelijke bedrijven (plint)	5.700 m ²	+/-	+	++	++	+/-	+
(6) Lichtfabriekcomplex	Horeca Vergaderruimte Evenementen	4.300 m ²	++	-	++	+	+	++
TOTAAL		59.300 m ²						

Toelichting:
 ++ = zeer positieve bijdrage
 + = positieve bijdrage
 +/- = maakt geen verschil
 - = negatieve bijdrage



Plan ontworpen door:

dvdp defesche van den putte
architectuur + stedenbouw

Schrift en opmaak door:

lingotto