



Gemeente
Haarlem

Haarlemmer Stroom

Stedenbouwkundig Programma van Eisen

april 2022

Colofon

Aan deze stedenbouwkundige visie hebben meegewerkt:

Simon Bukman, Evelien Zeelenberg (procesmanager, PCM)
Sybren van der Busken (Stedenbouw, OMB)
Roald van Splunter (Landschap, OMB)
Levi Vlessing (Planologie, OMB)
Laura Baas (planjurist, OMB)
Kim Krijger (Stedenbouw, OMB)

Bij de totstandkoming is overleg gevoerd met de volgende partijen:

Lingotto

Inhoudsopgave

Colofon	2
Inleiding	3
Historie	4
Ontwikkeling	5
Beleid	6
SPvE - Max van Aerschot, 2001	6
Masterplan Spoorzone, 2004	8
Structuurplan 2020, 2005	8
Bestemmingsplan Waarderpolder, 2010	8
Nota Ruimtelijke Kwaliteit, 2012	9
Structuurvisie Openbare Ruimte, 2017	9
Convenant Waarderpolder, 2020	10
Parapluplan parkeernormen Haarlem, 2018	10
Gebiedsvisie Spaarndamseweg, 2019	10
HIOR Oost & Waarderpolder, 2019	11
Cultuur Historische Hoofdstructuur, 2019	11
Economische visie, 2020	11
Visie	12
Ambitie	12
Concept	13
Ruimtelijke uitgangspunten	18
Ruimtelijke principes	18
Stedenbouwkundige randvoorwaarden	20
Groen	22
Omgevingsaspecten	23
Duurzaamheid	24
Bijlage I - Stedenbouwkundige randvoorwaarden kaart, 1:1000	25



Ligging Haarlemmer Stroom in Haarlem

Inleiding

Het gebied is eigendom van Lingotto en gemeente Haarlem. Er ligt een overeenkomst (Overeenkomst op hoofdlijnen Ontwikkeling plangebied Nieuwe Energie) en addendum (20 januari 2022) met Lingotto om dit terrein verder te ontwikkelen en een optie tot koop van de gemeentelijke kavels. Deze wijkt op onderdelen af van het bestemmingsplan. Naast de aanleiding om dit gebied te herontwikkelen tot een schakel tussen de Waarderpolder en de stad, bevinden zich ook monumenten op het terrein waarvan het opknappen noodzakelijk is.

Het terrein is gelegen in de Waarderpolder grenzend aan de Sportheldenbuurt, op het hoekpunt van het Spaarne en de Industriehaven. De Kick Smitweg verbindt het terrein met het centrum van Haarlem. Daarbij moet de drukke entree route Oudeweg worden overgestoken wat zorgt voor een barrière. De aanleg van de Figebrug maakt het voor langzaam verkeer mogelijk om de route aan de oostkant van het Spaarne te vervolgen zoals in de SOR als recreatieve route is opgenomen. Dit zorgt voor meer beweging over het Haarlemmer Stroom terrein en aanleiding voor een aangenaam verblijfsgebied.

Het bestemmingsplan uit 2010 ligt ten grondslag aan deze ontwikkeling.

Met nieuwe inzichten wordt er met dit aanvullende Stedenbouwkundige Programma van Eisen een aangepast kader geboden. Dit toetsingskader vormt het raamwerk voor deze vernieuwde stedelijke plek en zal het proces van de onafhankelijke ontwikkelingen op het terrein voortbrengen.

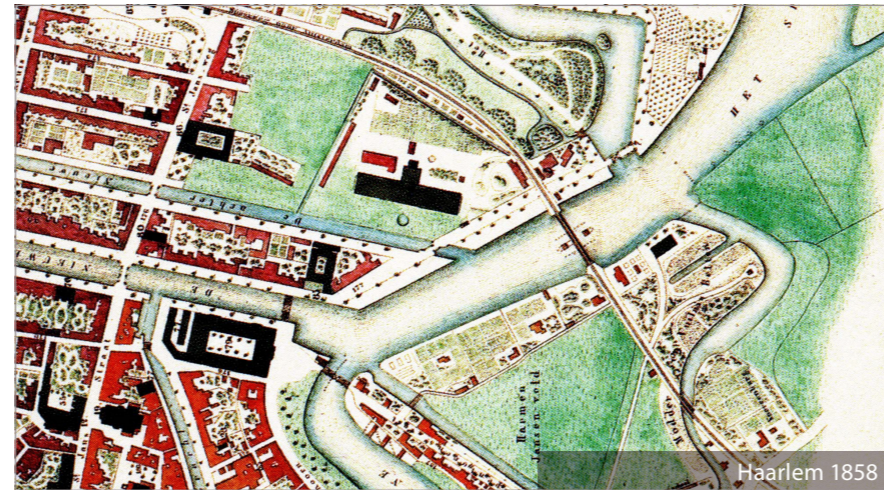
Leeswijzer - Na een korte inventarisatie van het beleid volgt het concept wat in stappen is opgebouwd met de ruimtelijke principes. De stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitsregels vormen de toetsingscriteria.

Planologisch kader

Huidig toetsingskader is het bestemmingsplan Waarderpolder uit 2010. Door ontwikkelingen is er een nieuwe visie ontstaan op het gebied in samenwerking met de ontwikkelaar. Deze nieuwe visie wijkt af van het bestemmingsplan, waardoor deze laatste niet volledig voldoet als toetsingskader. Dit SPvE anticipeert op de huidige tijdsgeest en is aanvullend op het bestaande beleid. Het SPvE vormt het toetsingskader voor de gehele ontwikkeling met ruimtelijke procedures per deelfase. Dit toetsingsdocument zorgt zo voor consistentie en voortgang in het proces.



Plangebied



Historie

Aan het Spaarne in de Veerpolder vinden we het complex van de voormalige Gemeentelijke Lichtfabrieken. Vanaf 1902 ontstond hier een monumentale gas- en elektriciteitsfabriek die Haarlem voorzag van licht en warmte. Een groot deel van de panden dateert uit deze ontstaansperiode, maar zoals bij vrijwel alle fabriekscomplexen is er constant verbouwd en uitgebreid in de loop der jaren.

De fabriek heeft gefunctioneerd tot 1968, waarna delen van het complex zijn gesloopt. In 1999 is de Turbinehal aangewezen als rijksmonument. In 2009 zijn de volgende gebouwen aangewezen als gemeentelijk monument: Directiekantoor, Portiersloge, Beheerderswoning, Kleine Turbinehal en Ketelhuis, Meterhuis, Zuiveringshal en Oerkap.

Nadat de gebouwen op het EBH-terrein in onbruik waren geraakt, is gezocht naar een nieuwe functie voor dit gebied. Om het dreigende verval van de gebouwen te stuiten, zijn delen in gebruik gegeven bij een tweetal stichtingen, te weten de Nieuwe Vide en De Waakvlam. De overige gebouwen bleven in beheer van de gemeente en werden gebruikt door derden of stonden leeg. Door deze gebruikers ontstond een klein cultureel centrum, dat in de loop van de tijd uitgegroeid is tot een levendig cultureel bedrijventerrein met werkplaatsen en ondersteunende horeca. De aanwezigheid van ateliers en culturele bedrijven, de grote mate van publieke toegankelijkheid en de kwaliteit van het openbaar gebied maken dit cultureel bedrijventerrein duidelijk anders dan het overige bedrijventerrein. Het is een aantrekkelijk vestigingsmilieu voor bedrijven of activiteiten die een duidelijke relatie hebben met cultuur.

In 2002/2003 is er vergunning verleend voor de herontwikkeling van het complex tot voornamelijk kantoren. Architect hiervan was Max van Aerschot. Omdat de panden toen nog niet waren aangewezen als gemeentelijk monument is dit plan destijds niet getoetst op de gevolgen voor de monumentale waarden. Uitzondering hierop is de Turbinehal die sinds 1999 de status heeft van rijksmonument.



Ontwikkeling

Het voormalig complex van de gemeentelijke lichtfabrieken wordt onder de naam Haarlemmer Stroom herontwikkeld door Lingotto en KBK Bouwgroep. Restauratiearchitect is Pieter Sitsen van KOW. Daarnaast is Archivolt betrokken bij het onderhoud van de Lichtfabriek.

Een aantal jaren geleden zijn ook al plannen gemaakt om dit gebied nieuw leven in te blazen. De bouwaanvraag die in het kader hiervan in 2003 is vergund is nooit uitgevoerd. Het complex was destijds nog niet aangewezen als monument en het plan is daarom ook niet getoetst aan de gevolgen voor de monumentale waarden. Deze vergunning is echter juridisch nog steeds geldig en wordt gebruikt als uitgangspunt. De vergunde toestand van 2003 moest dus worden beschouwd als de bestaande toestand.

Turbinehal (Rijksmonument)

De redelijk gaaf bewaard gebleven turbinehal uit 1902 is het meest interessant in de categorie fabrieken met onder andere rode bakstenen en hoge ramen. Delen gebouwd na 1945 vallen buiten de bescherming als monument.

Lichtfabriek incl. Oliehuis, Ketelhuis & Portiersloge (Gemeentelijk monument)

Over renovatie, ontwikkeling van de gebouwen is verder nog niets bekend.

Meterhuis / Zuiveringsshal / Oerkap (Gemeentelijk monument)

Het complex van Meterhuis, Zuiveringsshal en Oerkap is onderdeel van een vrij gaaf bewaard gebleven groter complex van een voormalige gasfabriek uit de vroege 20ste eeuw. Het werd mogelijk ontworpen door stadsarchitect J. Leijh, en behoort dan tot zijn late oeuvre. Beide bouwdelen werden uitgevoerd in een voor industriële architectuur gebruikelijke historiserende stijl met bakstenen gevels met zorgvuldige detailleringen. Het interieur van het meterhuis bestaat deels uit een hoge hal met wanden in veelkleurige verblendsteen en groengeglazuurde steen. De zuiveringsshal heeft een met de buitengevels vergelijkbare interieurafwerking. Van de bijbehorende oerkap is weinig bewaard gebleven met uitzondering van de gietijzeren kolommen. In 2019 is de omgevingsvergunning afgegeven voor het Meterhuis, Zuiveringsshal en Oerkap.

Beheerderswoning (Gemeentelijk monument)

De beheerderswoning is een aantal jaar geleden grotendeels afgebrand. Voorstel is om het pand te restaureren en eventueel uit te breiden met een serre.

Directiekantoor (Gemeentelijk monument)

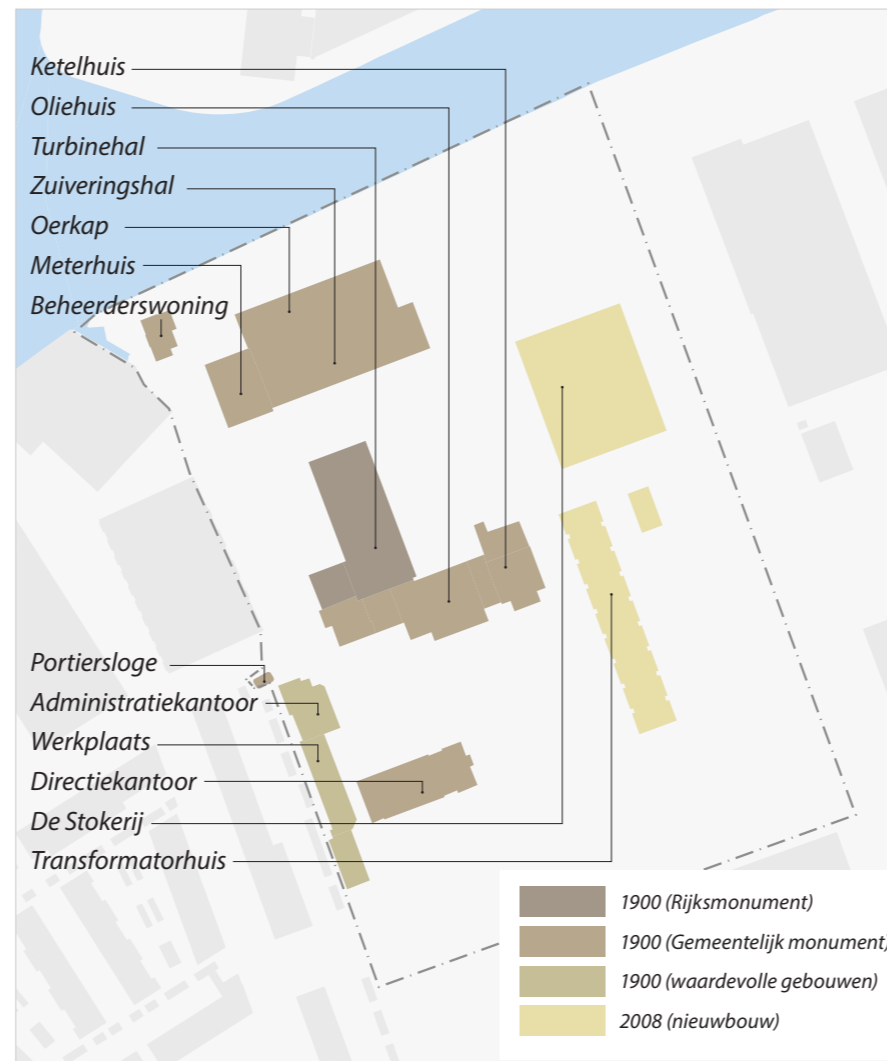
Het directiekantoor verkeerd momenteel in slechte staat, maar is goed gedocumenteerd in een bouwhistorisch onderzoek. Restauratie is hier het uitgangspunt.

Administratiekantoor/werkplaats

De gebouwen zijn niet vastgelegd als monument maar wel waardevol en daarom in overleg met afdeling erfgoed van de gemeente ontwikkelen.

Transformatorhuis en De Stokerij

In 2007 zijn twee kantoren (transformatorhuis en De Stokerij) gerealiseerd op basis van het SPvE uit 2001.



Beleid

SPvE - Max van Aerschot, 2001

Dit SPvE is in 2001 opgesteld door Max van Aerschot alwaar hij nog niet was aangesteld als stadsbouwmeester van Haarlem. Het geldend bestemmingsplan uit 2010 is gebaseerd op dit document. Deze samenvatting geeft de nog geldende randvoorwaarden weer.

In ruimtelijk opzicht vormt het ensemble van gebouwen op de EBH locatie samen met Droste en Figeo een aaneengesloten reeks monumentale industriële ontwikkeling langs het Spaarne. De schaal van de bebouwing is wisselend. De ontsluitingsstrips (Harmenjansweg en Minckelersweg) bepalen in belangrijke mate de ruggengraat en de grens van het plangebied.

Van het voormalige EBH-bedrijf is een groot deel van de gebouwen bewaard gebleven. De gebouwen zijn in verschillende periodes tot stand gekomen maar tonen niettemin een homogeen beeld.

Uitgangspunten

- Rooilijn - Door het bouwen in de rooilijn worden wanden gevormd als een continuïteit. Opgenomen in de straatwand en daarvan bewust deel uitmakend verliest het gebouw een deel van zijn individualiteit. Bouwblokken worden d.m.v. rooilijnen op de plankaart gefixeerd in maatvoering ten opzichte van de oudbouw.
- Bouwhoogte - De bouwhoogte bepaalt in samenhang met de fictieve straatbreedte in grote mate het karakter van de openbare ruimte. De gemiddelde bouwhoogte bedraagt overeenkomstig masterplan ca. 12 meter. Richting oeverzijde / Spaarne kan bouwhoogte langs de Minckelersweg om stedenbouwkundige motieven gemaximaliseerd worden in aansluiting op de in het vigerende bestemmingplan aangegeven max. bouwhoogte aan Spaarne-zijden t.w. 20-24 meter ter plaatse van de Droste- en Figeo-locatie.
- Architectuur/stedenbouw - Rond de oude panden wordt er een gemetselde gordel / contour opgericht waarin de culturele bedrijfsbestemmingen plaats nemen. De contour kan bepaald worden door een reeks blokken of gebouwdelen waarbij het zicht op de oude panden continu uit wisselende perspectieven aanwezig zal zijn. De architectonische expressie van de gevel ontleent zijn vorm niet zozeer aan het achterliggende programma maar moet meer de reflectie zijn van de geboetseerde openbare buitenruimte. De morfologie van het totale stedenbouwkundig ensemble dicteert aldus gemetselde eenduidige blokken ruimtelijk aaneengeregen binnen de gestelde contour. Architectonisch en stedenbouwkundig beschermt en omarmt de nieuwbouw de enigszins amorfe verzameling oude fabrieks- en kantoorgebouwen. De historische ruimtelijke context wordt bovendien hersteld omdat er oorspronkelijk ook

sprake was van langgerekte gebouwen, waaronder de voormalige kolenloods en gasfabriek aan de noordoost zijde van het complex. De stedenbouwkundige compositie kan een grote diversiteit aan omsloten buitenruimtes opleveren met ieder een eigen afmeting en karakter. De bestaande EBH-panden krijgen een plaats in en om een hof. Deze hof wordt gevormd door de rand van nieuwe bedrijfsbebouwing om de bestaande gebouwen heen. De hof moet ruimte bieden aan divers gebruik. De hof krijgt derhalve één vloer die van gevel tot gevel loopt. Aan de waterrand, langs het Spaarne kan de schaal van het stedenbouwkundig ensemble exploderen.

- Relatie gebouwde parkeervoorziening / bedrijfsruimten - Gezien de ambitie om autovrije buitenruimten te realiseren moet een aanzienlijk deel van het totale aantal te realiseren parkeerplaatsen in gebouwde voorzieningen ondergebracht worden. Deze dienen op logische wijze in het totale ontwerp geïntegreerd te zijn en zijn van ondergeschikt belang. De uitstraling van de gebouwde parkeervoorzieningen op de omgeving is een belangrijk aandachtspunt, evenals de relatie tussen voornoemde voorziening en de bedrijfsruimten.
- Spaarne-oever / kade - In tegenstelling tot de beschutte pleinen en de hof is het karakter van de Spaarne-zijde ruig en stoer.

Stedenbouwkundig Ontwerp

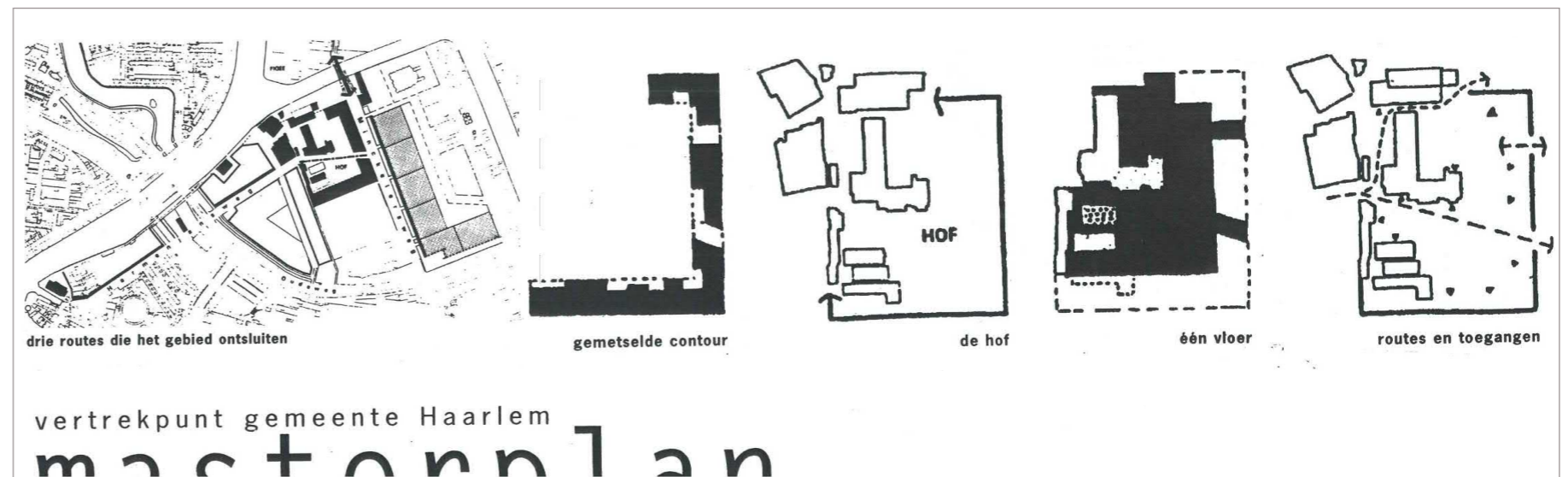
- Concept - De gebouwen (nog te ontwerpen of reeds aanwezig) op het cultureel bedrijven complex wordt het gezin als metafoor gezien. Aan het hoofd van het gezin de kern van de oude EBH-panden; Turbinehal/ Oliehuis, Meter- en Pompenhuis e.a. Het stedenbouwkundig concept tracht de banden te versterken. De jonge generatie (de nieuwbouw) omarmt en ondersteunt de ouderen. De relaties zijn sterk en hecht.

leder gezinlid heeft zijn eigen leven en functioneert los maar ook samen en dankzij anderen. Volgens goede Hollandse traditie dragen de jongste de kleren van de al wat ouderen.

- Planbeschrijving - In het licht van het concept en de gehanteerde metafoor is de vertaalslag naar een stedenbouwkundige vocabulaire snel gemaakt. Een ensemble van gemetselde blokken met het industrieel erfgoed op stedenbouwkundig niveau centraal ten opzichte van de Droste-locatie en de nieuwbouw op de EBH locatie. De nieuwbouw als gemetselde contour opgebouwd uit varianten op het binnenstedelijke bouwblok.

Openbare Ruimte

- De openbare ruimte als drager voor de 'bouwblokkenstructuur' waartussen dwarsstraten / passages zicht en/of toegang bieden op het water. Essentieel is de opgave om bij materialisering van het maaiveld rekening te houden met het industriële karakter van de openbare ruimte. De stedelijke binnenruimten worden gezien als kamers in de stad. De vloeren worden gestoffeerd overeenkomstig het karakter van de kamer (het plein / de hof / de cour). Er ontstaat een patchwork van verharde en halfverharde tapijten aan elkaar gekoppeld door de fijnmaziger dwarsstraten en passages.
- De exacte materialisering wordt bepaald in het definitieve (landschappelijke) ontwerp, waarbij in een rijk palet aan materialen in verwante kleuren de inspiratiebron moet zijn. Kleurnuances tussen Stelconplaten in kleur en rode klinkers kunnen de gebouwen meer tot hun recht doen komen. 'Lopers' in felle rode klinkers kunnen de hoofdrees introduceren, begeleiden, markeren.
- Tussen het Oliehuis en het Directiekantoor ligt een hof als resultaat van



een nadere bewerking van het fenomeen architectonisch landschap. Historische ingrediënten kunnen richting geven aan de subtiele parkachtige inrichting. De langzaamverkeersroute trekt een spoor door deze hof gemarkeerd door bijvoorbeeld wilgen, zilverpopulieren en wit bloeiende kastanjes en heesters.

- Oevers - De Spaameoever krijgt een functie als recreatief verblijfs- en wandelgebied. Tussen het (te handhaven) hoofdgebouw op de Droste-locatie en de geplande fietsers-, voetgangersbrug over het zijkanaal in het verlengde van de Minckelersweg liggen een aantal ruimtelijke en landschappelijke stempels:
- A. Het semi-openbare parkje rond de beheerderwoning. - Inrichting als locatie tussen Oliehuis en Directiekantoor.
- B. Het gebied direct gekoppeld aan de oerkap. - De oever kan geleidelijk afdalen in het Spaarne. Op de plankaarten is locatie aangegeven voor 'Piranesi- trappen' in het water. De relatie water / kade wordt verhevigd. De totale ruimte vouwt zich om de Zuiveringshal met de kade als veranda.
- C. De brede passage / zichtas tussen Spaameoever, Centrale Hof, atelier / werkplaatsen, straten richting het grote bouwblok op de grens met de Nuon-locatie. - Tussenruimte / passages / front van de ontwerp/studio's/ ateliers/werkplaatsen etc. Een levendig gebied met een fascinerend stedelijk klimaat. De materialisering dient aan te sluiten.
- D. Binnenterreinen tussen Fase 1 en 4 nieuwbouw. - Het binnenterrein tussen fase 1 en 4 / nieuwbouw hecht aan het Spaarne / zijkanaal. Een open kade detaillering refereert aan de traditionele kaderanden in de historische binnenstad.
- E. De sprong over het zijkanaal middels fietsers-, voetgangersbrug. - De profilering en materialisering van de Minckelersweg zet zich door tot

aan de oever. Verkeer - Door de hof lopen ook een paar routes die voor fietsers en voetgangers de toekomstige woongebieden aan het Spaarne verbindt met het bedrijventerrein Waarderpolder.

- Parkeren - Gezien de ambitie om autovrije buitenruimten te realiseren moet een aanzienlijk deel van het totale aantal te realiseren parkeerplaatsen in gebouwde voorzieningen ondergebracht worden. In de parkeergarage zullen fietsvoorzieningen worden opgenomen.

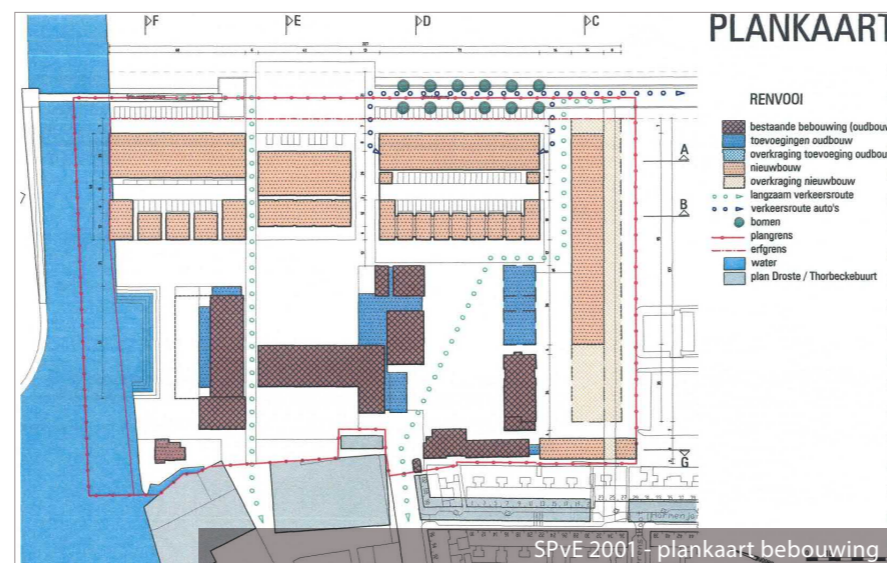
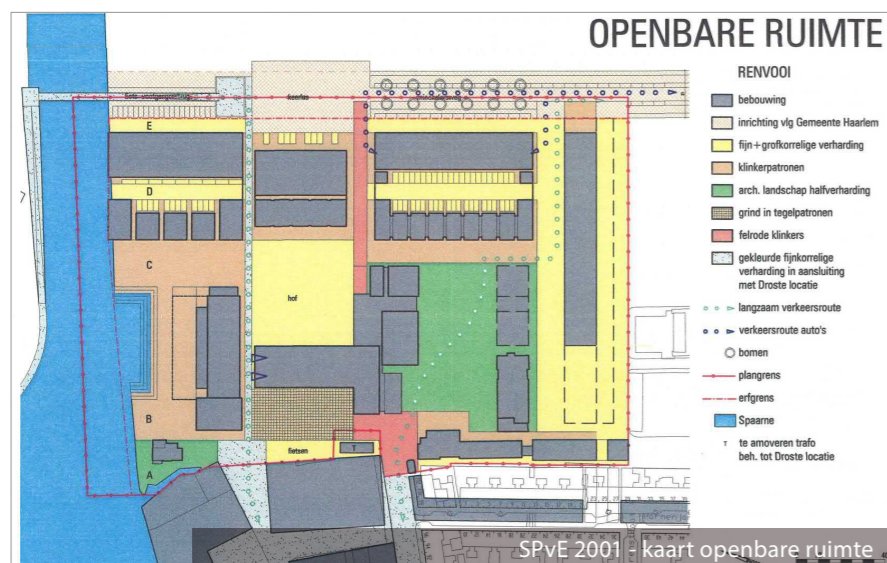
Architectonische spelregels

- Het stedenbouwkundig plan vraagt om een heldere terughoudende en bijna vlakke architectuur die zeggingskracht in eerste instantie ontleent aan zijn eigen volume en materialisering:
 - metselwerk in één soort en beperkt aantal verwante tinten;
 - prefab-beton (met kwaliteit van natuursteen) als incidentele toevoeging daarop;
 - houten frames voor serres, galerijen en begane grond puien, terughoudend gebruik van kleuren;
 - gedisciplineerde uitwerking van de openbare buitenruimten.
- Nieuwbouw - Binnen de autonomie van de stedelijke bouwblokken kent elk bouwblok een eenduidige bewerking van het gevelvlak.

Programma van Eisen / Toetsingscriteria

- Stedenbouwkundige randvoorwaarden
 - Toegevoegde nieuwbouw tussen en aan de oude gebouwen dient een hoge mate van transparantie te hebben. Het gedematerialiseerde karakter moet aansluiten op de filosofie en metafoor van 'het kraakbeen tussen de botten'

- Nieuwbouw
 - Van essentieel belang is de gedifferentieerde continue kwaliteit van de omarming.
- Rooilijnen / pleinranden
 - Rooilijnen van additionele nieuwbouw liggen in alle gevallen orthogonaal en gerelateerd aan gevelvlakken van gebouwcomponenten binnen het industriële erfgoed.
- Bouwhoogten / profielen
 - De bouwhoogte, i.s.m. de breedte van de buitenruimte bepaalt in grote mate het karakter van de openbare ruimte.



Masterplan Spoorzone, 2004

Het masterplan schetst een visie met randvoorwaardelijke ontwikkelingen voor de verbetering van de spoorzone. Meer kwaliteit genereren langs de (rail-)infrastructuur in oost-west richting. Hieronder de ambities die van invloed zijn voor de toekomstige ontwikkelingen op het terrein van Haarlemmer Stroom:

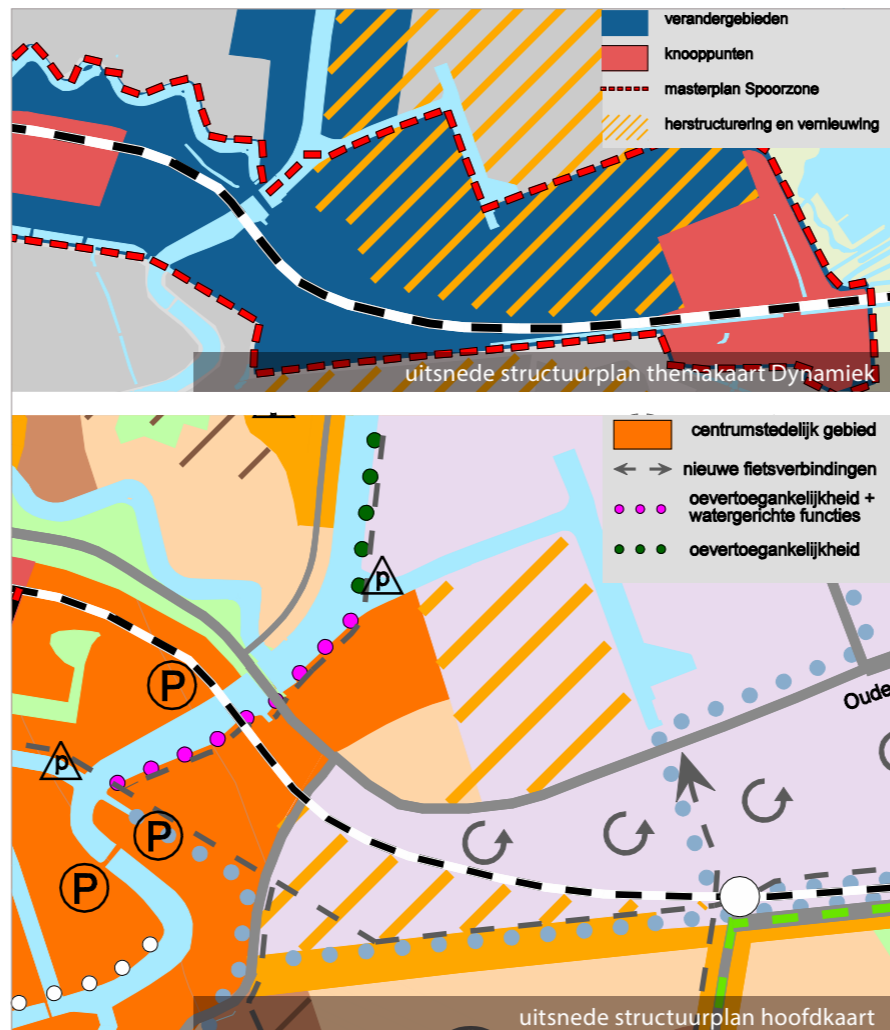
- Kaderroute langs Spaarne en Industriehaven;
- Harmenjansweg doortrekken;
- Hoogwaardige bestemmingen en compacte bebouwing toevoegen;
- Bouwhoogtes van ca. 6 lagen afgewisseld met hogere en lagere volumes;
- Fietsroute langs Harmenjansweg;
- Parkeergarage.



Structuurplan 2020, 2005

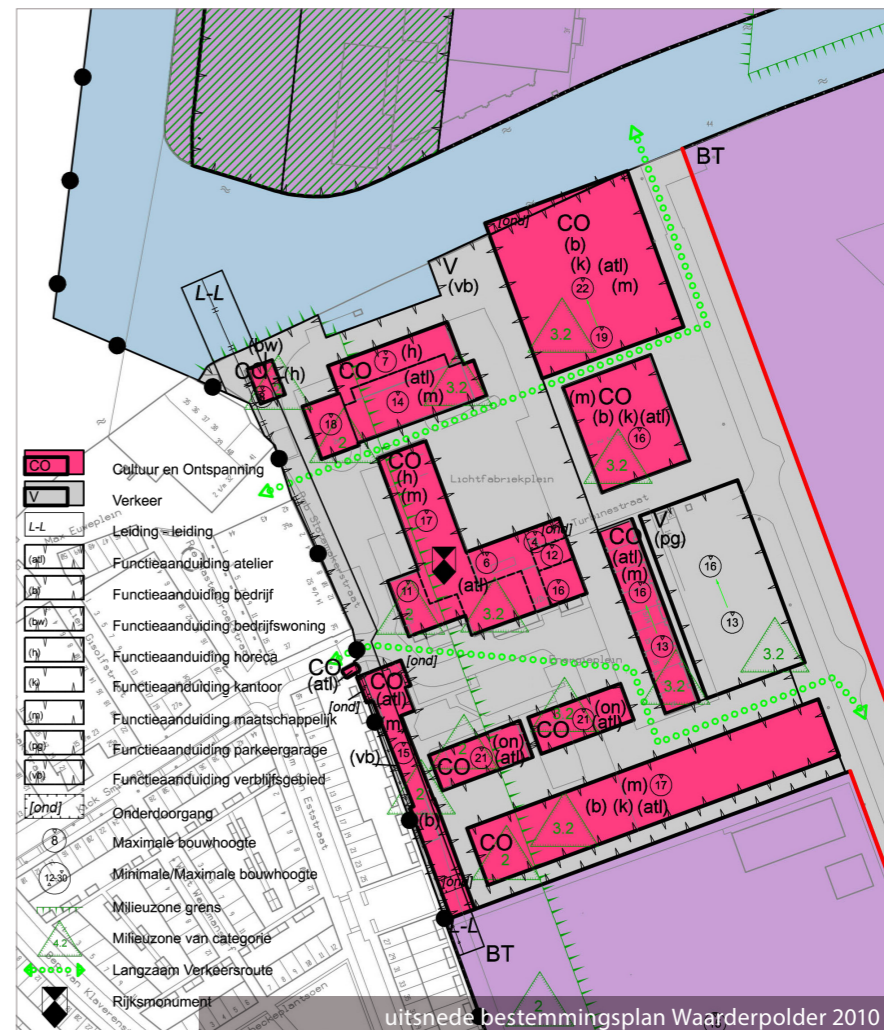
Een ruimtelijke visie wat op hoofdlijnen de ambities en wensen weergeeft. Hieronder worden de ambities benoemd die relevant zijn voor Haarlemmer Stroom:

- Uitbreiding van het aanbod culturele en toeristische voorzieningen voor Haarlemmers en bezoekers door uitbreiding van het multifunctionele binnenstadsdomein richting de oostzijde van het Spaarne met publiekstrekkende functies. Het cultureel centrum Nieuwe Energie (lees Haarlemmer Stroom) is hierbij een belangrijke ontwikkeling. Dit is een goed voorbeeld van hergebruik van afgeschreven gebouwen voor culturele functies en activiteiten: een initiatief dat voor meer gebouwen in Haarlem navolging kan krijgen;
- Beter benutten van het Spaarne en oevers;
- Versterken van recreatieve routes.



Bestemmingsplan Waarderpolder, 2010

Het gebied markeert de overgang tussen het bedrijventerrein en de binnenstad. In de beleidsstukken neemt het gebied een belangrijke plaats in als het gaat om het speerpunt "vergroete binnenstad". In die betekenis vervult het EBH-terrein een aanvullende functie voor de binnenstad op het gebied van culturele bedrijvigheid, waarbij de figuurlijke sprong over het Spaarne wordt gemaakt. In het Masterplan Spoorzone-Oost is in dit gebied een langzaamverkeersroute aangegeven, die de verbindende schakel tussen het EBH-terrein en de binnenstad aangeeft. De stedenbouwkundige opzet van het terrein maakt deze schaa sprong zichtbaar door middel van pleinen, oude en nieuwe gebouwen. De ontwikkeling aan de overzijde van de Minckelersweg moet ook deze entreefunctie gaan vervullen. Een grotere hoogte en een opvallende architectuur zijn daarom op deze plek gewenst. Om de representiviteit in dit gebied te waarborgen is parkeren in openbaar gebied beperkt. Parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost.



Nota Ruimtelijke Kwaliteit, 2012

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit bestaat uit een integrale stadsbrede Visie op Ruimtelijke Kwaliteit en een beoordelingskader voor de bebouwde en onbebouwde omgeving. De nota merkt het plangebied aan als onderdeel van de 'stad in transformatie'. Dit deel van de stad is klaar voor een nieuw stedelijk milieu. Het beoordelingskader van transformatieregie bevat diverse criteria aan bouwkundige en architectonische ingrepen die meegenomen moeten worden in de ontwerpfase. De visie op het gebied is als volgt samengevat:

Stad in transformatie

De gemeente stuurt hier door middel van gebiedsvisies waarin de bestaande en de nieuwe kwaliteiten van bebouwing en de openbare ruimte in samenhang met de bredere context, worden verbeeld en toetsbaar gemaakt. Er zijn vrijheden in stratenpatroon, bouwbloktype of architectonische uitwerking. Bij transformatie is duurzaamheid (waterhuishouding, materiaalkeuze etc.) een nieuwe opgave.

Het terrein is gelegen aan de belangrijkste dragende structuurlijn het Spaarne.

Structuurvisie Openbare Ruimte 2040, 2017

Eind 2017 is door de gemeenteraad de Structuurvisie Openbare Ruimte (SOR) vastgesteld. In de SOR wordt aan de hand van een aantal themakaarten een beeld geschetst van de situatie in 2040.

Zonekaart

Haarlemmer Stroom is gelegen in het Centraal stedelijk ondernemersgebied. Het gebied vormt de schakel tussen de binnenstad en de Waarderpolder. Het centraal stedelijk gebied zal een gebied worden voor voetgangers- en fietsers, waar de andere verkeersdeelnemers te gast zijn. De fietser is maatgevend voor de snelheid.

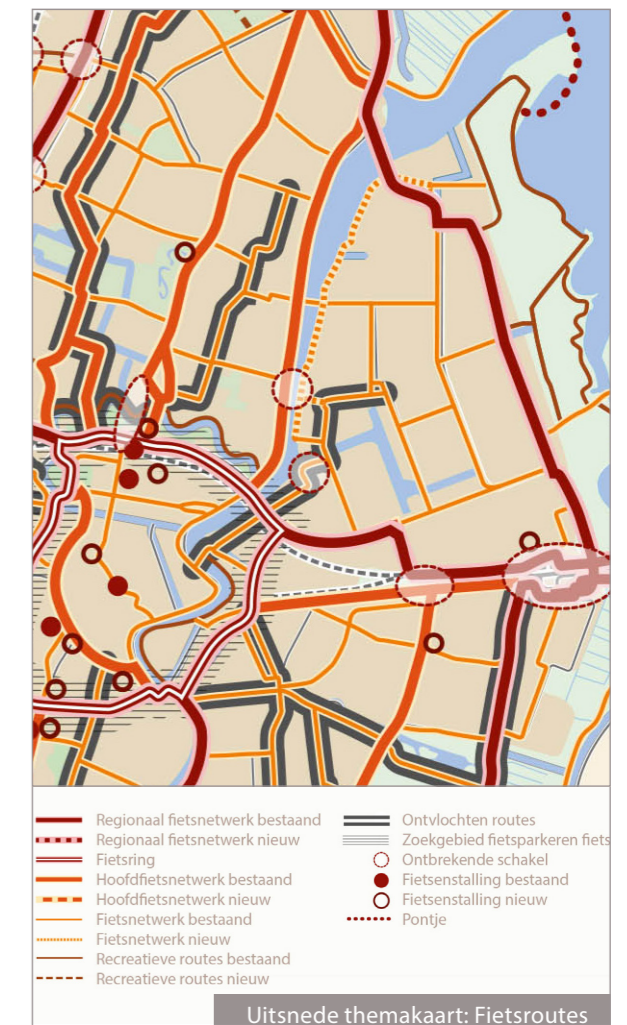
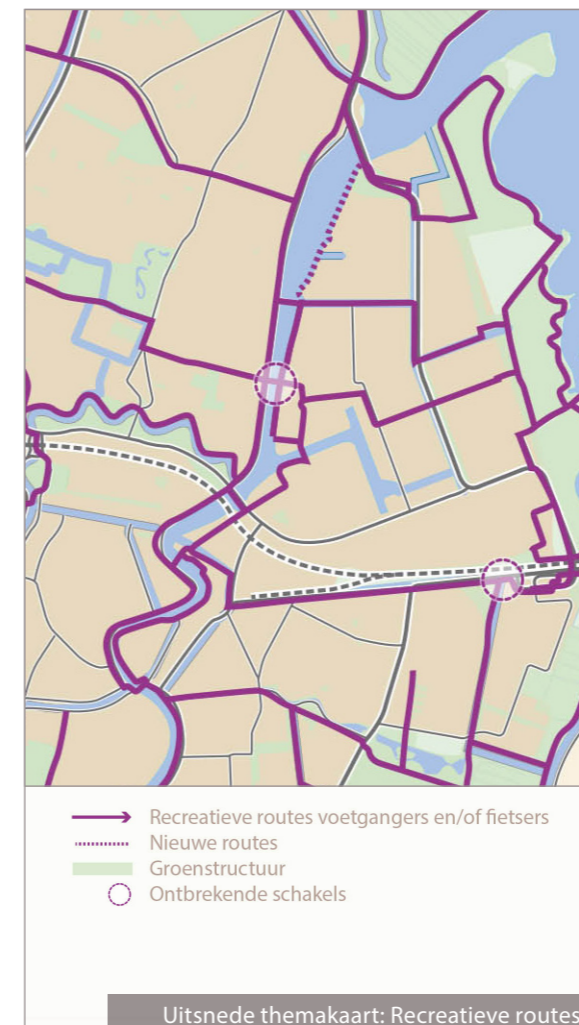
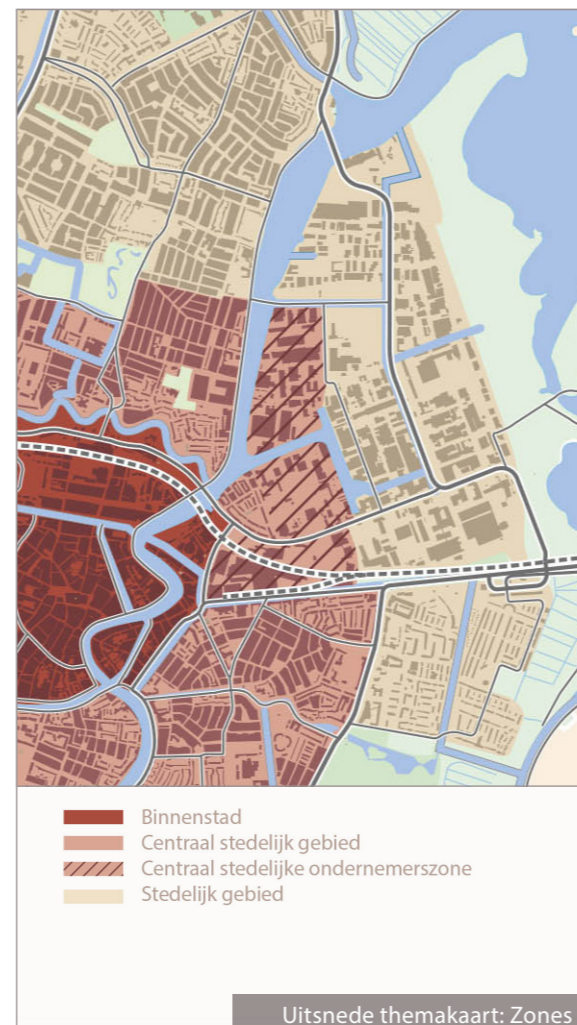
Recreatieve routes voetgangers & fietsers

De Structuurvisie Openbare Ruimte gaat uit van een aantal belangrijke recreatieve langzaamverkeersroutes, waar Haarlemmer Stroom deel van uit maakt. Door de komst van de Figebrug kan de recreatieve route langs de oostoever van het Spaarne in de toekomst worden voortgezet. Het terrein is een belangrijke schakel in deze route.

Fietsroutekaart

Het plangebied is daarnaast ook onderdeel van een kansrijke ontvlochten fietsroute. De afstand van een route, de tijd die het kost en ook de belevingswaarde spelen een rol bij de keuze voor een fietsroute. Aantrekkelijke fietsroutes die niet samenlopen met drukke autostraten dragen bij aan de gezondheid van de fietser. Deze aantrekkelijke fietsroutes bestaan voornamelijk uit solitaire fietspaden en woonstraten. Omdat ze niet langs hoofdwegen lopen zijn die routes bij uitstek autoluw. Dat maakt deze straten uitstekende alternatieve fietsroutes voor de hoofd- en regionale fietsroutes. Dergelijke prettige fietsroutes, noemen we ook wel 'ontvlochten fietsroutes'.

Gelet op de beoogde diverse functies, en de versterking van het voorzieningspeil, moet rekening worden gehouden met voldoende fietsenstallingen voor bezoekers zonder dat het ten koste gaat van de kwaliteit van de openbare ruimte. Nieuwe projecten beschikken over voldoende fietsparkeerruimte op eigen terrein.



Convenant Waarderpolder, 2020

Dit document is tot stand gekomen tussen gemeente Haarlem en Industrie Kring Haarlem (IKH). Het geeft meer focus op duurzame toekomstbestendige economische revitalisering en actieve inzet op een innovatieve, flexibele en circulaire economie.

De hoofddoelstelling is de versterking van het ondernemingsklimaat op een aantrekkelijk duurzaam bedrijventerrein Waarderpolder met meer ruimte voor economische vernieuwing, nieuwe banen en bedrijven in samenwerking met ondernemers, werkgevers, opleidingsinstituten en talloze andere partijen in de stad en de regio.

Zowel ruimtelijke intensivering als versterking van de functiemenging. Bij nieuwe functies ligt de prioriteit bij het creëren van ruimte voor vernieuwende, innovatieve, creatieve en economische concepten, het bevorderen van de werkgelegenheid en de versterking van de verbinding tussen onderwijs, arbeidsmarkt, duurzaamheid, circulaire economie en technologie.

Parapluplan parkeernormen Haarlem, 2018

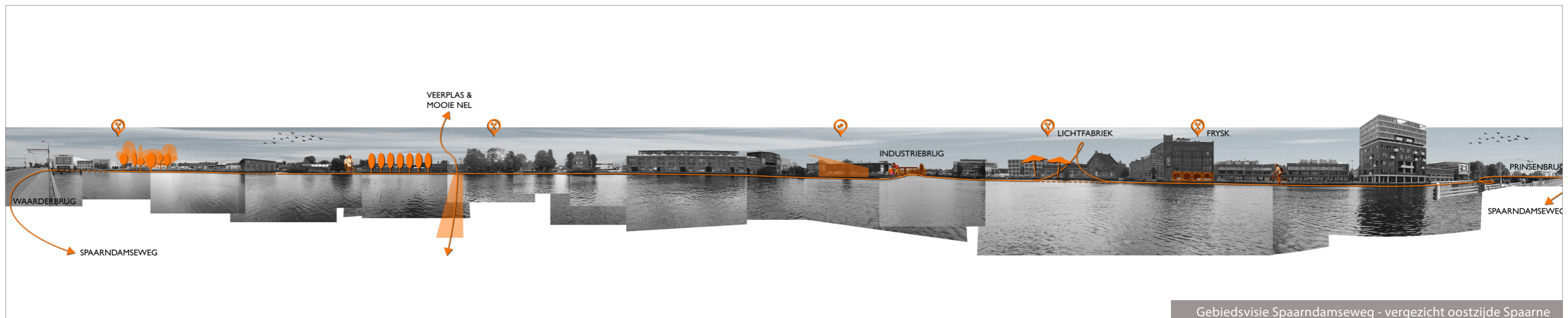
Haarlemmer Stroom ligt in de nabijheid van het centrum en heeft als schakelfunctie tussen centrum en Waarderpolder een bijzondere omstandigheid. Het terrein is gelegen in de Waarderpolder en daarmee in de zone 'Rest bebouwde kom'.

Gebiedsvisie Spaarndamseweg, 2019

De grote druk op de Haarlemse woningmarkt maakt de bouw van extra woningen een belangrijke opgave voor de stad. De gemeente heeft de ambitie om ca. 10.000 woningen te bouwen in de periode tot 2025. Ontwikkelzone Spaarndamseweg is onderdeel van 8 zones die aangewezen zijn om meerendeel van de woningen te realiseren. Deze zone aan het Spaarne heeft volop potentie om een stedelijke en hoogwaardige uitstraling te krijgen. De visie richt zich voornamelijk op de ontwikkelingen aan de westoever met een doorkijk naar de oostoever.

De hele Spaarndamseweg van Prinsenbrug tot Schoterbrug wordt één sterke eenheid, waarbinnen de zuid-noord zonerings - van binnenstad naar buitengebied - voelbaar is. Hiertegenover staat de meer pleksgewijze inrichting van de oostoever. Ook de oostoever wordt grotendeels toegankelijk. Hier komt een informele fiets- en voetroute. Waar deze niet op het land te realiseren is, loopt de route op het water (door rietkraag) of over of achter een (bedrijfs)terrein.
























In het verlengde van de Paul Krugerkade is een nieuwe brug gedacht voor voetgangers en fietsers. Deze brug is essentieel voor het benutten van de recreatieve potentie van de oostoever. In de SOR staat deze brug als missende schakel in het fietsnetwerk weergegeven.

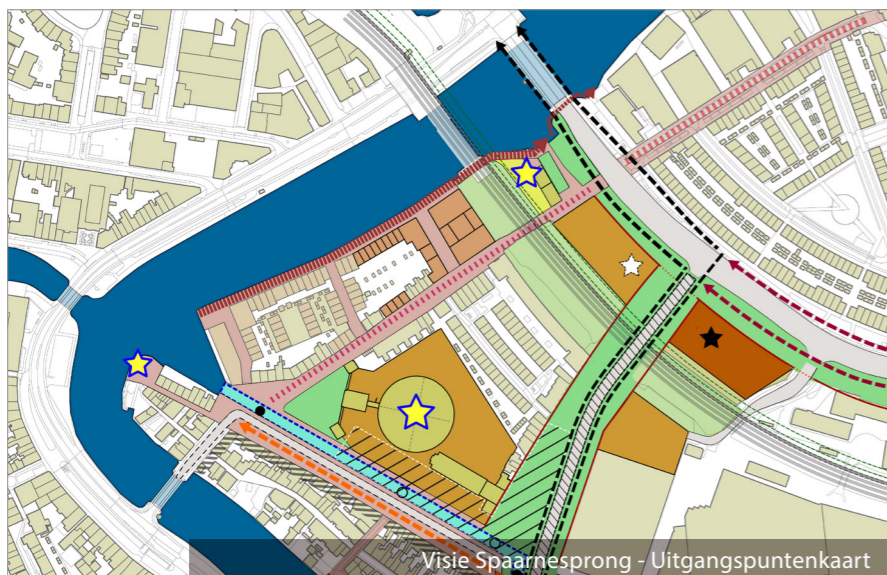


Visie Spaarnesprong, 2018

Eén van de ambities in de visie is het beter bereikbaar maken van de oostelijke oever langs het Spaarne. Ook in navolging van eerdere beleidsstukken zoals het masterplan Spoorzone Oost (2000) en de Structuurvisie Openbare Ruimte (2017).

Met de realisatie van het Scheepmakerskwartier is al een stap in die richting gezet. De recreatieve route langs de oostoever van het Spaarne wordt in de toekomst voortgezet tot het Drostgebouw. om over de Figebrug 'de overroute' voort te zetten langs het Spaarne.

LEGENDA			
	Bestaande bebouwing onderdeel van ontwikkeling		Fietsring binnenstad (indicatieve ligging)
	Nieuwe bebouwing conform vastgesteld ontwerp		Regionale fietsverbinding (alternatieven)
	Erf en nieuwe bebouwing max. 3 lagen		Fietspad of -stroken (indicatieve ligging)
	Nieuwe bebouwing max 5 lagen		Fietsstraat
	Nieuwe bebouwing max. 7 lagen		Oeverroute / bewandelbare kade
	Hoogteaccent tot 8 lagen		Zoekgebied parkeergarage
	Hoogteaccent 9+ lagen		Hoogwaardige inrichting OR
	Nieuw water (indicatieve ligging)		Brug auto/fiets (indicatieve ligging)
	Vergroening en groene herinrichting		Brug voetganger/fiets (indicatieve ligging)
	Onderzoeksopgave bebouwing Ansterdamsevaart		Publieksfunctie / Attractiepoint
	Reservering uitbreiding spoor		Stimuleren gemengde functies in plint
	Herprofilering / Afwaardering Ged. Oostersingelgr.		



Cultuur Historische Hoofdstructuur, 2019

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur laat in hoofdlijnen zien wat de belangrijkste waarden zijn in Haarlem en biedt daarmee argumenten die kunnen bijdragen aan besluitvorming binnen de gemeente. Dit is een door de gemeente gehanteerde vaste beleidslijn. Wat betreft het plangebied is het volgende opgenomen:

De grootschalige bedrijvigheid is geleidelijk en zonder overheidssturing tot stand gekomen. Industriëlen bepaalden zelf waar ze hun bedrijf vestigden, en vaak was dat langs de belangrijke transportader het Spaarne. De Drostefabriek en de werkplaatsen van de spoorwegen (HIJSM) werden eind 19de eeuw gebouwd, de Gemeentelijke Gas- en Lichtfabriek rond 1900 en meer naar het noorden de Figeemachiefabriek (huidige bedrijfshal circa 1914).

Kernkwaliteiten:

- De Figeemachiefabriek, de Drostefabriek, de Lichtfabriek en de spoorwerkplaatsen op de oostoever en hergebruik hiervan in de 21ste eeuw.
- Karakteristieke architectuur van historische fabrieksgebouwen, gebouwd van baksteen en met een verfijnde detaillering.
- De Industriehaven is nog als haven in gebruik en houdt de herinnering levend aan het belang van de scheepvaart voor het transport van en naar het gebied. De Industriehaven kan bij eventuele latere ontwikkelingen de oorsprong van het gebied afleesbaar houden.



Economische visie, 2020

De Economische visie Haarlem geeft richting aan het economisch beleid op de lange termijn en is leidend voor de versterking van het ondernemings- en vestigingsklimaat. Het doel is het behouden, stimuleren en aantrekken van werkgelegenheid.

Ruimte - Werk draagt bij aan een inclusieve samenleving, economische weerbaarheid en innovatiekracht, als ook aan een stedelijke dynamiek en kwaliteit van leven. We willen daarom dat Haarlem ook in de toekomst een woon-werkstad blijft. De Economische visie streeft naar het behoud van de woon-werkbalans van minimaal 0,43 baan per inwoner met als ambitie zelfs 0,5. De daarmee benodigde ruimtevraag moet zowel kwalitatief als kwantitatief worden gefaciliteerd. Voor Haarlemmer Stroom worden intensievere vormen van werken met een hoog aantal arbeidsplaatsen gestimuleerd.

Talent & ondernemerschap - Haarlem streeft naar het versterken van de aansluiting tussen onderwijs en beroepspraktijk en de kwalitatieve match tussen beroepsbevolking en banen.

Innovatie & profileren - Haarlem is dé creatieve stad van toegepaste innovatie. Er wordt ingezet op het versnellen van de circulaire transitie, energietransitie en digitale transitie. Dit doen we door het stimuleren en faciliteren van innovatie en het verbinden van partijen. Hierbij zien wij een fundamentele rol voor het ontwikkelen en toepassen van creativiteit en technologie.



Visie

AMBITIE

Hernieuwd brandpunt in de stad

Het industriële erfgoed is de drager bij de (her)ontwikkeling van het terrein en transformatie naar een plek voor culturele en creatieve bedrijvigheid. Beleving, ontmoeting en verblijf, zijn de thema's die daarbij centraal staan. Het gebied gaat fungeren als aanvulling en overloop vanuit de binnenstad.

Intensivering en verbreding van het werkaanbod dragen bij aan een multifunctioneel werkgebied. Haarlemmer Stroom zal niet alleen voorzien in werkgelegenheid. Om een centrale positie te bekleden in de Waarderpolder als poort naar het centrum maken verblijfsfuncties zoals horeca en logies het terrein aantrekkelijk en zorgen daarnaast voor 24-uurs beleving. Activiteit en levendigheid niet alleen doordeweeks maar ook 's avonds en in de weekenden. Juist de verscheidenheid van verschillende werkvelden maken hotspots/ hubs interessant om zowel te werken als ontmoeten en verblijven. Veel vormen en combinaties zijn mogelijk, de juiste symbiose moet worden gezocht om onder andere nieuwe werkverbanden mogelijk te maken.

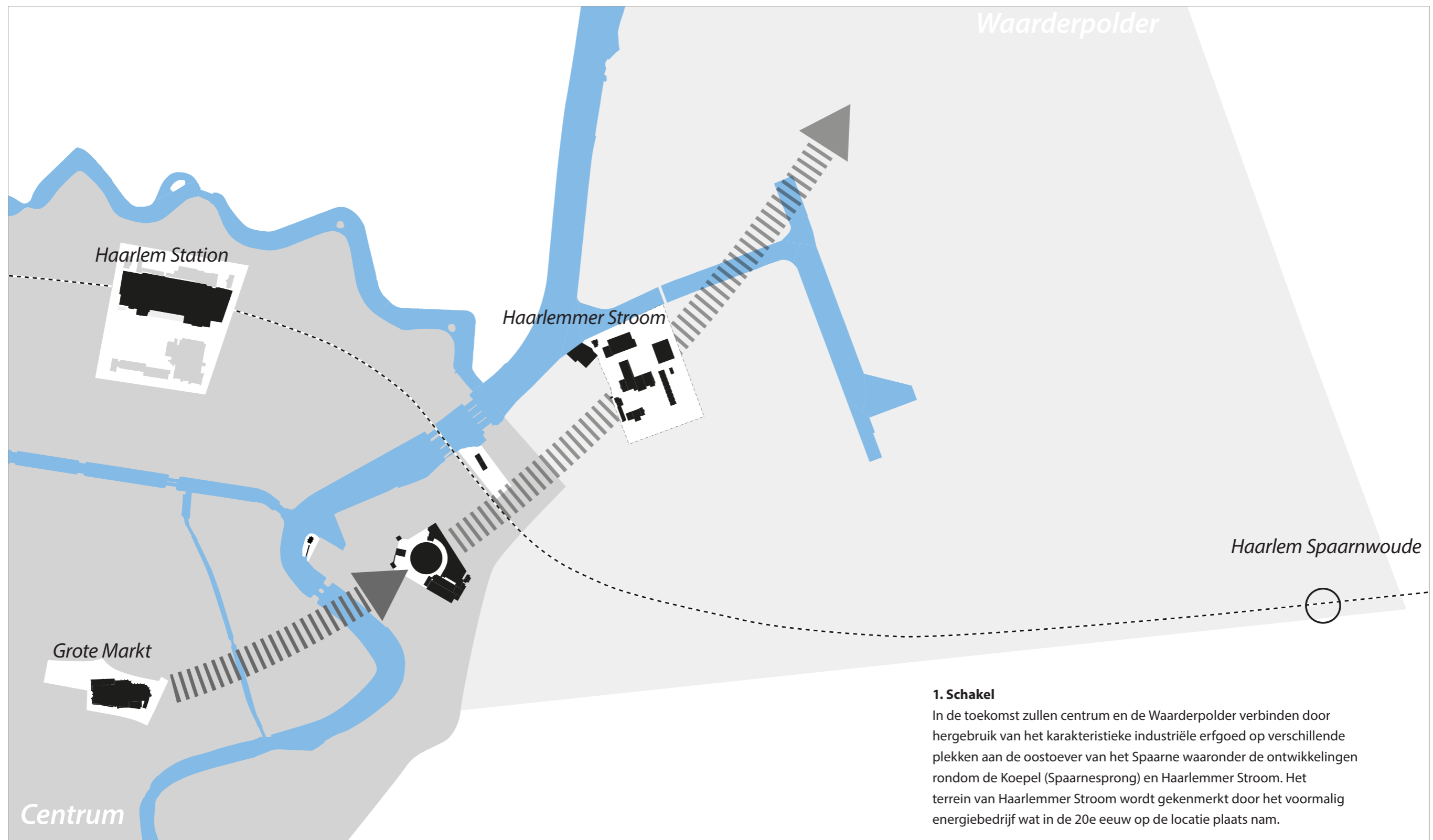
Duurzame ontwikkeling

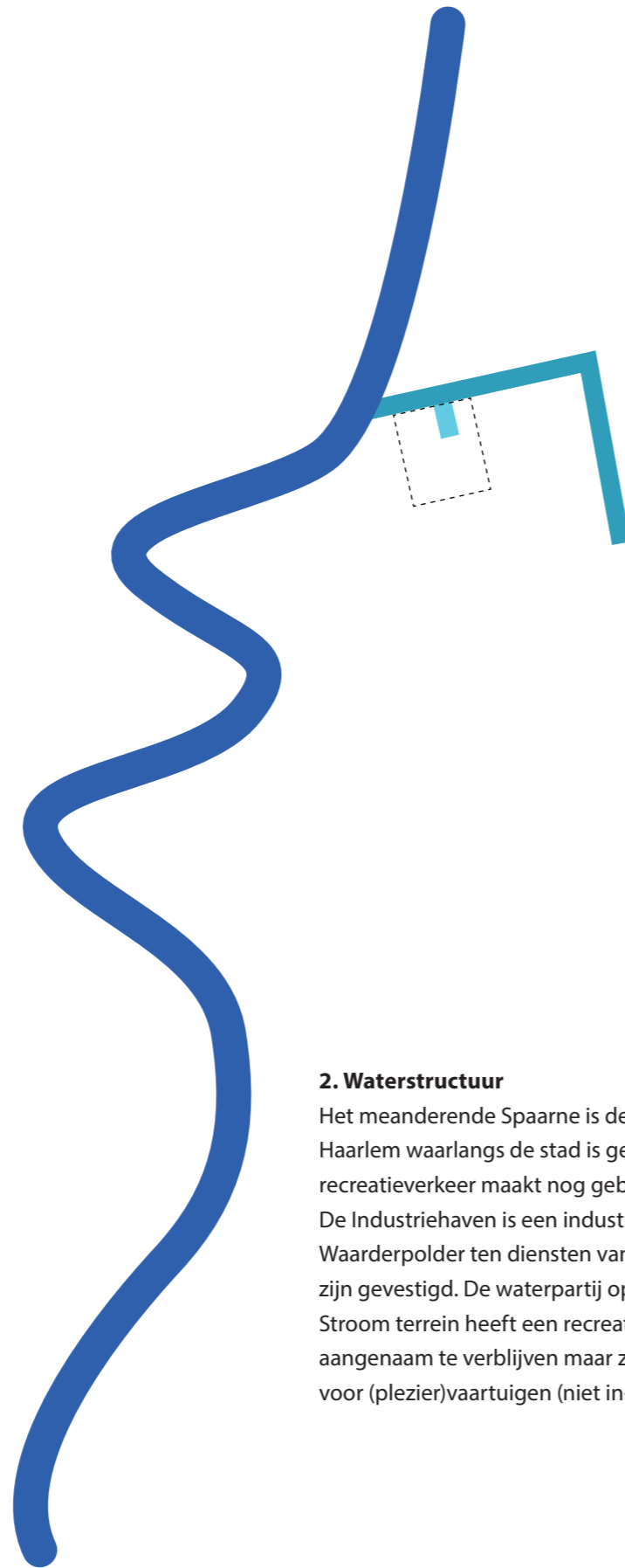
Gemeente Haarlem werkt aan een duurzame, groene, schone stad. De ambitie van Haarlem is om in 2040 aardgasvrij en in 2050 klimaatbestendig te zijn. We zien kansen voor Haarlemmer Stroom om daar substantieel aan bij te dragen. Verschillende mogelijkheden kunnen worden onderzocht bijvoorbeeld op het gebied van materiaalgebruik, duurzame energiebronnen, klimaatbestendige maaiveldinrichting wat onder andere zorgt voor de absorptie van hittestress et cetera.

Het industrieel erfgoed op het terrein wordt gerestaureerd en hergebruikt. Het behoud van erfgoed is op zich al een duurzame ambitie naast dat continuïteit van de identiteit de waarde van de plek koestert. Een kanttekening is de beperking voor duurzaam bouwen die het behouden van monumenten met zich mee kan brengen.

De ambities op het gebied van klimaat en energie bieden kansen voor het in stand houden van erfgoed op deze vernieuwde stedelijke plek. Aangenaam werken, ontmoeten en verblijven op het terrein van Haarlemmer Stroom kan hierdoor nog meer worden versterkt.

CONCEPT





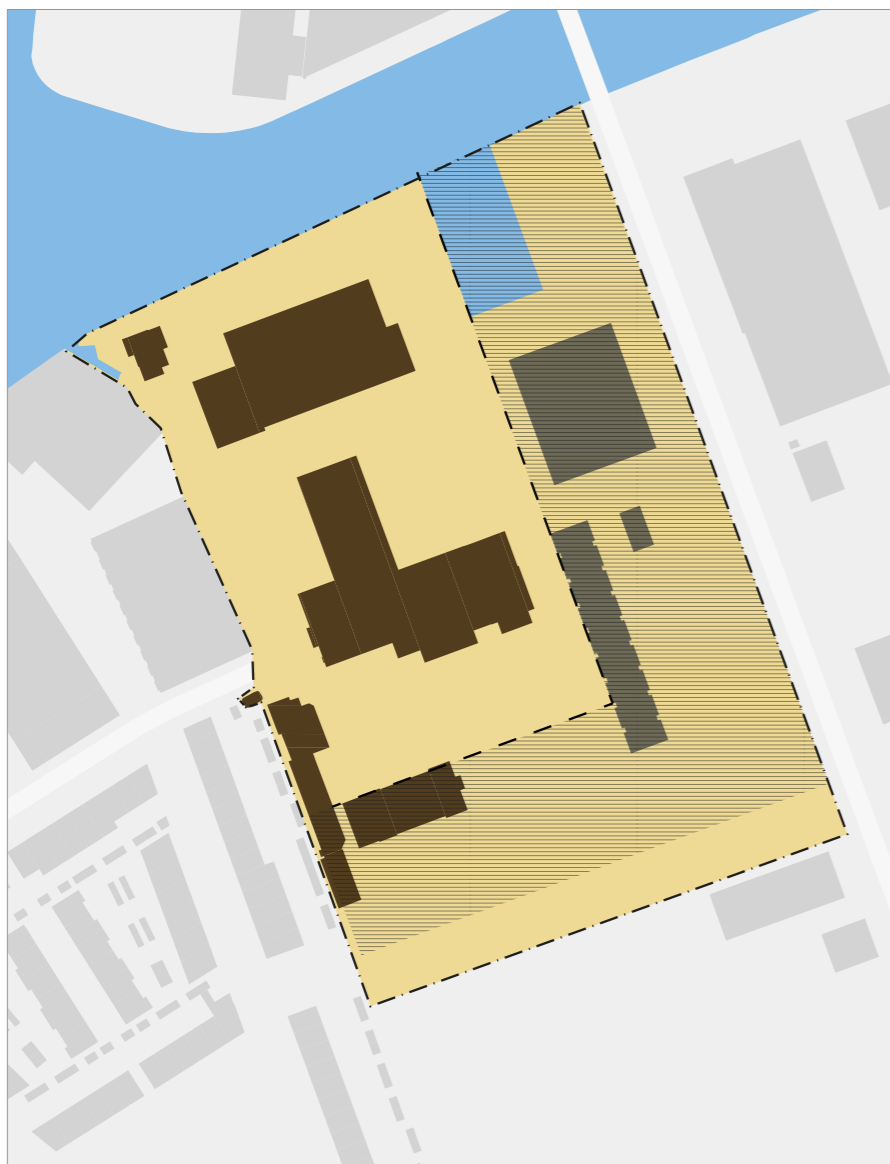
2. Waterstructuur

Het meanderende Spaarne is de ruggengraat van Haarlem waarlangs de stad is gegroeid. Zowel werk- als recreatieverkeer maakt nog gebruik van het Spaarne. De Industriehaven is een industriële aftakking in de Waarderpolder ten dienste van de bedrijven die daar zijn gevestigd. De waterpartij op het Haarlemmer Stroom terrein heeft een recreatieve functie om aangenaam te verblijven maar zal niet toegankelijk zijn voor (plezier)vaartuigen (niet in- & uitvaren).



3. Podium

Het terrein wordt opgevat als een helder afgebakend gebied in de Waarderpolder met een eigen karakter en sfeer, afwijkend van de aangrenzende Sportheldenbuurt en Waarderpolder. Dit gegeven van eigen sfeer en identiteit wordt versterkt door het volledige terrein (oud- en nieuwbouw) een eenduidige stadsvloer te geven met een heldere contour en overgang. Dit podium vormt de centrale plek van het terrein. Er grenzen ook de meeste toegangen aan en er vindt de meeste interactie tussen gebouw en buitenruimte plaats.



4. Bebouwingswand met entreepleinen

De nieuwbouw omarmt de oudbouw. Door de nieuwbouw in een schil aan de randen toe te voegen ontstaat er een centraal gebied met de monumenten. Door deze prominente ligging komen de monumenten in het middelpunt te staan, ze worden op een 'podium' gezet.

Dit wordt versterkt door de nieuwbouw op de monumenten te oriënteren (voorkanten naar de monumenten toe). Op juiste plekken worden in deze nieuwbouwschil openingen gelaten om belangrijke entree ruimtes te vormen en bezoekers of voorbijgangers te verwelkomen.



5. Zichtlijnen

De orthogonale zichtlijnen lopen over het hele terrein en zijn structurerend voor het raamwerk. Deze worden op sommige plekken onderbroken door (alleen) de monumentale panden. Naar het Spaarne toe verbreedt het zicht op het water. Interne assen verbinden de monumentale panden onderling met elkaar.



6. Toegankelijk voor iedereen

Het terrein heeft geen formele voor- of achterkant en is vanaf meerdere kanten te benaderen. Juist de toegankelijkheid met informele toegangen verankert het terrein met zijn omgeving. Wat de functie als schakel tussen stad en Waarderpolder ten goede komt. Het terrein is vanuit de binnenstad te bereiken langs de Kick Smitweg en Drosteboulevard voor langzaam verkeer, daar grenst direct ook het podium aan. Haarlemmer Stroom is vanuit de Waarderpolder per auto te bereiken aan de oost- en zuidzijde. Het is direct gelegen langs de Minckelersweg en de Figebrug, een doorgaande langzaamverkeersroute door de Waarderpolder.



7. Overgang naar terrein

Aan de rand van het terrein wordt de bezoeker en fietser verwelkomd op plekken waar het profiel verbreedt. De alzijdige blokken hebben een actieve gevel aan de Minckelersweg, Carl Auer van Welsbachweg en de tussenstraatjes. Aan de westzijde komen er twee verkeersstromen op het terrein. Er vindt een overgang plaats tussen de woonomgeving van de Sportheldenbuurt en het Haarlemmer Stroom terrein.



8. Centrale plekken

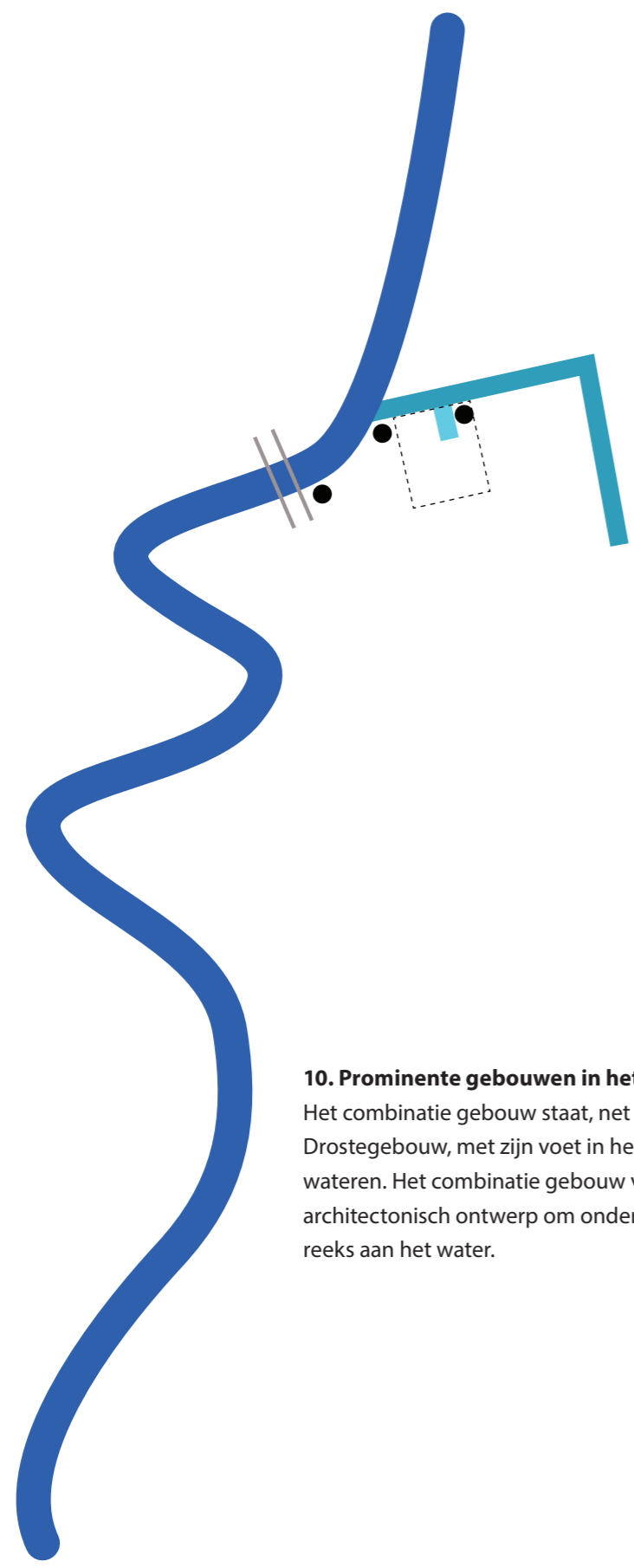
De Lichtfabriek staat in het middelpunt, daaromheen ontstaat er een raamwerk van groene plekken op het terrein. Door versmallingen en verbredingen die elkaar afwisselen ontstaan er gevarieerde plekken waaraan de hoofdentrees zich bevinden. De eenduidige vloer met plekken zal in sfeer van elkaar verschillen zonder af te doen aan de herkenbare, eenduidige vloer.

De doorgaande langzaamverkeersroutes lopen over de verblijfsgebieden rondom de Lichtfabriek. De ruimte westelijk gelegen van de Lichtfabriek grenst aan een woongebouw. De inrichting moet aansluiten op de verschillende functies. De twee pleinen zijn een vergroting van de Lichtfabriek voor evenementen en dergelijke. Aan het Spaarne is de kade een aangenaam verblijfsgebied met horeca.



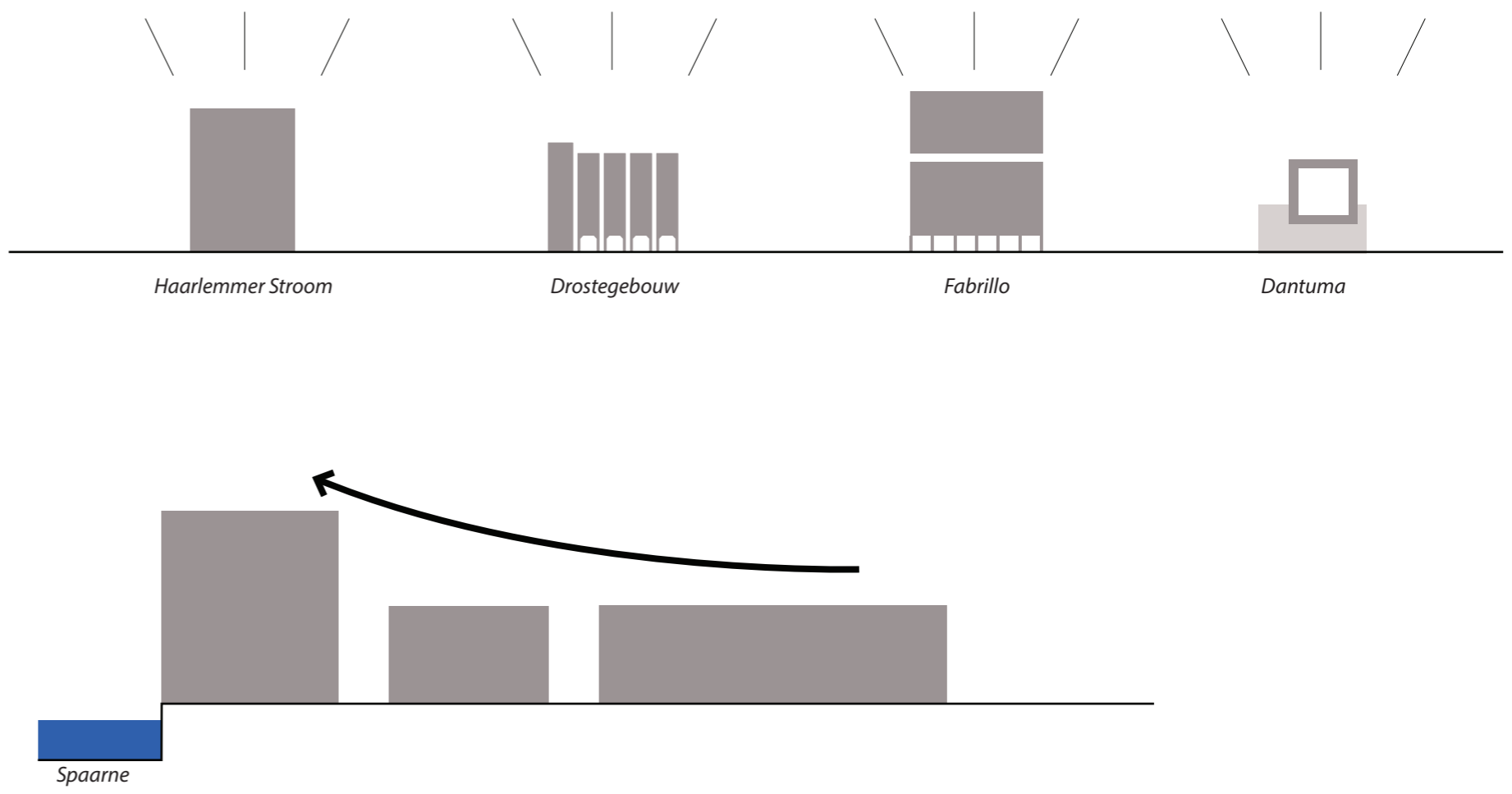
9. Functies

De horeca bevindt zich centraal op het terrein waar de stedelijke activiteit zich in het gebied afspeelt. Bij het Meterhuis en de Lichtfabriek zijn terrassen mogelijk met in achtname van de fietsroute over het terrein en het borgen van de veiligheid van de verschillende bezoekers- en verkeersstromen. De werkfuncties bevinden zich met name langs de randen. Deze functies bestaande uit kantoren en creatieve bedrijvigheid dragen bij aan de sfeer van de plek.



10. Prominente gebouwen in het water

Het combinatie gebouw staat, net als de Fabrillo en het Drostegebouw, met zijn voet in het water op een kruispunt van wateren. Het combinatie gebouw verdient een hoogwaardig architectonisch ontwerp om onderdeel uit te maken van deze reeks aan het water.



Ruimtelijke uitgangspunten

RUIMTELIJKE PRINCIPES

Het voorgaande concept in stappen is basis voor de ruimtelijke principes geldend voor Haarlemmer Stroom.

Bebouwing

- Het orthogonale grid is structurerend voor de stedenbouwkundige opzet;
- De vaste rooilijn langs de Minckelersweg en Carl von Auerweg zorgt voor de aansluiting met de context. Op het bedrijventerrein worden vaste rooilijnen gehanteerd om speciale plekken of hoofdlijnen aan te duiden;
- De gebouwen op het terrein, zowel transformatie van het erfgoed als (bestaande) nieuwbouw, hebben geen duidelijke voor- of achterkant en zijn dan ook alzijdig.
- Er wordt wel een gradatie aangegeven in gevels. De activiteit vindt met name centraal op het terrein plaats. De hoofdzijden richten zich naar de centrale plekken en actieve gevels naar de omgeving en naar tussengelegen straatjes;
- De oud- en nieuwbouw maken zichtbaar deel uit van Haarlemmer Stroom. In uitstraling contrasteren de tijdslagen van elkaar. De bestaande en toekomstige nieuwbouw contrasteren ook, maar in mindere mate meer als neef en nicht;
- Het gezin als metafoor voor de bebouwing: ouderen met jongere generatie (gemetseld) eromheen;

- Het gebouw aan de Industriehaven / Spaarne verdient hoogwaardige architectuur als iconische gebouw naast en net als het Drostegebouw en de Fabrillo die toonaangevend zijn in Haarlem;
- De verspringende rooilijn aan de zuidzijde maakt dat er afwisselende ruimtes ontstaan op het terrein. Dit komt het openbaar toegankelijke karakter van het gebied ten goede. Er ontstaat geen voorkant naar de Sportheldenbuurt.

Openbare ruimte

- Haarlemmer Stroom is als schakel tussen centrum en Waarderpolder. Dit stedenbouwkundig ensemble met eigen identiteit mag afwijken van het HIOR Oost & Waarderpolder;
- De stadsvloer biedt ruimte voor verblijf, verplaatsing en activiteiten gerelateerd aan de bedrijfsvoering wat plaatsvindt op Haarlemmer Stroom en omgeving. Een flexibele inrichting sluit hierop aan;
- Het meest centrale deel van het terrein biedt podium voor de monumenten. De specificatie van de stadsvloer en het podium worden verder uitgewerkt in een inrichtingsplan;
- Het terrein is autoluw (laden & lossen mogelijk) en een gedeelde ruimte voor fiets, voetganger en gebruiker;
- Op het terrein, rondom de Lichtfabriek, ontstaan er centrale plekken waar verbijzonderingen in de openbare ruimte een eigen identiteit kunnen geven zonder af te doen aan de continuïteit van de inrichting.

- Klimaatadaptatie & hittestress moeten in acht worden genomen voor een duurzame inrichting van de openbare ruimte en gezonde leefomgeving

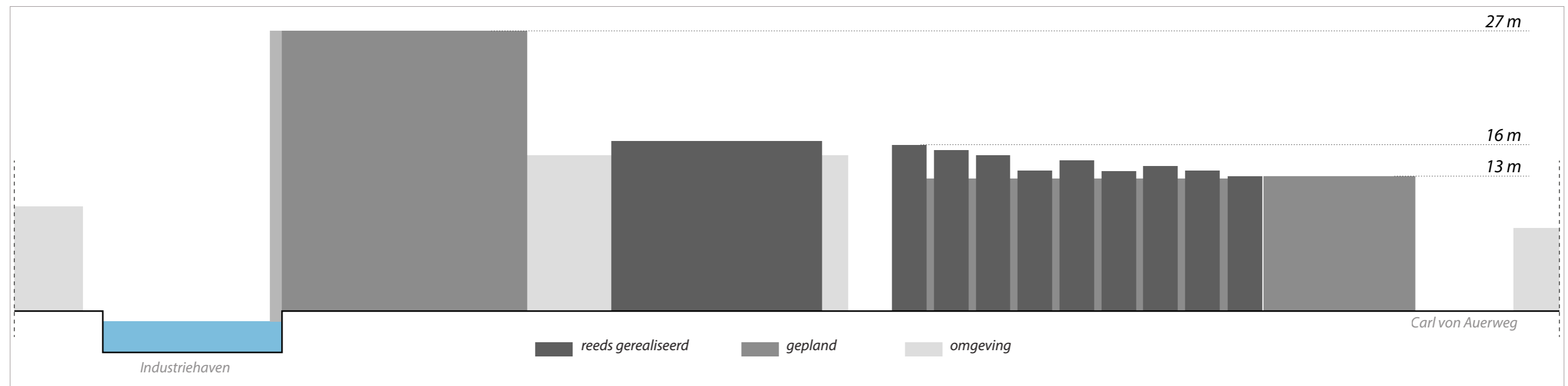
Toegankelijkheid

Om te komen tot sociale interactie en onderlinge ontmoetingen wordt ernaar gestreefd om de bebouwing en de open ruimte zo veel mogelijk multifunctioneel in te zetten en toegankelijk te maken voor verschillende (doel)groepen.

Het terrein is flexibel door:

- de mix van verschillende functies en voorzieningen;
- het gebruik als doorgaande langzaamverkeersroute en verblijfsgebied;
- mogelijkheid tot het houden van evenementen.

Met dit gedeelde gebruik van ruimtes en faciliteiten wordt er voor gezorgd dat de beschikbaarheid hiervan optimaler benut wordt en het gebruik ervan over een groter deel van de dag verspreid is.



Mogelijke schematische gevelwand



Stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart

Legenda

-  plangrens
-  oudbouw
-  bestaande nieuwbouw
-  ontwikkelgebied
-  zoekgebied verkeersruimte
-  verbetering openbare ruimte (autoluw / shared space)
-  centrale pleinruimte
-  zoekgebied water
-  behoud plantenvakken
-  maximale bouwhoogte



STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

De randvoorwaarden vormen de criteria waaraan de afzonderlijke plannen getoetst gaan worden.

Functionele randvoorwaarden

Haarlemmer Stroom vormt de schakel tussen het centrum en bedrijventerrein Waarderpolder. Het voormalig energieterrein is in uitstraling en qua functiemix afwijkend ten opzichte van de rest van het bedrijventerrein. Door de beoogde groei van Haarlem en een toekomstbestendige doorontwikkeling van de Waarderpolder, is verbreding en intensivering van de werkgelegenheid wenselijk.

Culturele functies en de creatieve industrie kunnen goed mengen en stimuleren de beoogde verblijfsplek. Op deze manier dragen genoemde sectoren bij aan de verbinding tussen industrie in de Waarderpolder en de woonomgeving van de stad. (Nieuwe) functies op het gebied van cultuur, ontspanning, creatieve industrie en enkele ondersteunende voorzieningen zoals horeca of printshop zijn daarom ook passend. Denk aan de sectoren theater, muziek, ICT (software ontwikkeling), evenementen, ambachten en ontwerp. Zelfstandige sportfunctie is bijvoorbeeld niet wenselijk. De symbiose van verschillende bedrijven maakt Haarlemmer Stroom tot een hotspot en geen eenzijdig kantorenterrein.

Wonen blijft uitgesloten. Logiesfuncties zoals hotel of shortstay als ondergeschikte functie van de ontwikkeling zijn denkbaar. Shortstay heeft een verblijfsduur van minimaal één week tot maximaal 6 maanden. Er wordt een multifunctioneel gebouw mogelijk gemaakt. Hierin zijn verscheidene functies mogelijk die aansluiten op de culturele functies en creatieve industrie die in dit gebied de boventoon zullen voeren. Hierbij kan gedacht worden aan (creatieve) werkplekken, vergaderruimtes/zzp-werkplekken, een hotelfunctie, ondergeschikte horeca. Deze functies worden toegankelijk via een centrale baliefunctie en versterken op deze manier de dynamiek en levendigheid in het gebied. In het kader van duurzaam ontwikkelen is het gebouw zo ontworpen dat in het gebruik de functies eenvoudig uitwisselbaar zijn en kunnen meebewegen met de marktvraag. De ontwikkelaar en de gemeente onderzoeken de gewenste volumeverhoudingen tussen de diverse functies.

Toetsingscriteria:

1. Elk project draagt aantoonbaar bij aan de levendigheid in het gebied op straatniveau.
2. Het programma draagt bij aan het toevoegen van (intensieve) werkgelegenheid in het gebied (initiatiefnemers dienen het aantal arbeidsplaatsen inzichtelijk te maken), passend bij Haarlem als dé creatieve stad van toegepaste innovatie.

Beeldkwaliteit

De hieronder genoemde randvoorwaarden zijn specifiek geldend als aanvulling op de ruimtelijke criteria uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Daartoe wordt aansluiting gezocht bij het voor deze gebieden geldende regieniveau (transformatieregie) en gebiedstype (bedrijventerrein) uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Bebouwing

- Het orthogonale grid is structurerend voor de stedenbouwkundige opzet;
- De vaste rooilijn langs de Minckelersweg en Carl von Auerweg zorgt voor de aansluiting met de context. Op het bedrijventerrein worden vaste rooilijnen gehanteerd om speciale plekken of hoofdlijnen aan te duiden. Het bouwvolume aan de noordoost grens van het plangebied (Minckelersweg) is onderverdeeld in drie semi-gesloten dan wel homogene, binnenstedelijke bouwblokken;
- De gebouwen op het terrein, zowel transformatie van het erfgoed als (bestaande) nieuwbouw, hebben geen duidelijke voor- of achterkant en zijn dan ook alzijdig. Er wordt wel een gradatie aangegeven in gevels. De activiteit vindt met name centraal op het terrein plaats. De hoofdzijden richten zich naar de centrale plekken en actieve gevels naar de omgeving en naar tussen gelegen straatjes;
- De bebouwing is overwegend uit twee tijdsperiodes: oudbouw versus nieuwbouw. In het bijzonder de oudbouw ofwel de monumenten zijn de hoofdacteurs op het podium en bepalen de sfeer op het karakteristieke terrein. De nieuwbouw is onderverdeeld tussen bestaande en toekomstige nieuwbouw;
- Aan de centrale plekken is er maximale interactie mogelijk en zijn de plinten opengewerkt en levendig;
- Het gebouw aan de Industriehaven / Spaarne verdient hoogwaardige architectuur, naast het Drostegebouw en de Fabrillo die toonaangevend zijn in Haarlem;
- Het parkeergebouw heeft een prominente plek op het terrein. Het gebouw moet, net als de andere panden, ingepast worden op het terrein. Het gebouw krijgt een aantrekkelijke, hoogwaardige, gevel met duurzaam materiaalgebruik (bijv. gevel met groene uitstraling) waardoor geparkeerde auto's aan het zicht worden onttrokken en geen achterkanten ontstaan. Mogelijke functies in de plint en zorgvuldig gekozen entrees zorgen voor interactie tussen het stedelijk leven en het gebouw. Daarnaast grenst het parkeergebouw aan het Transformatorhuis waar het in ruimtelijke zin en in uitstraling een ensemble mee vormt;
- De materialisering van de bestaande bebouwing op het terrein bestaat

overwegend uit baksteen met glas en houten accenten. Het terrein moet één identiteit uitstralen waarin de twee tijdslagen en twee sublagen binnen de nieuwbouw (licht) contrasterend zijn ten opzichte van elkaar.

- De bestaande Werkplaats hergebruiken is uitgangspunt. Een restauratie-/ontwerpvisie (opgesteld door ontwikkelaar, in afstemming met gemeente) borgt de samenhang tussen verschillende ingrepen en op alle schaalniveaus – van het terrein en de openbare ruimte, tot gebouw, van exterieur tot interieur, van constructie tot installatie en detail.
- Zoveel mogelijk gebruik maken van daken voor groen of opwekken van duurzame energie. Groene gevels worden overal gestimuleerd.

Openbare ruimte

- Haarlemmer Stroom is als schakel tussen centrum en Waarderpolder. Dit resulteert in een uniek, autoluw verblijfsgebied met eigen identiteit. Het terrein mag afwijken van het HIOR Oost & Waarderpolder. In het vervolg wordt er een inrichtingsplan opgesteld;
- Naast een aangenaam verblijfsgebied resulteert het ook in een fietsverbinding over het terrein tussen centrum en Waarderpolder over de Figebrug;
- Het terrein bestaat uit één coherente vloer met eigen sfeer. Vanuit de directe omgeving stap je het terrein op. Op de centrale plekken zijn verbijzonderingen mogelijk waarmee uitgenodigd wordt om te verblijven zonder af te doen aan de herkenbaarheid van het terrein. De vloer is het raamwerk en zorgt voor continuïteit van het karakter op het gehele terrein;
- De openbare ruimte is terughoudend ten opzichte van de bebouwing en in het bijzonder de monumenten. De gebouwen zijn de acteurs op het podium. Een natuurlijke samenhang qua materialisering.
- Gelet op klimaatadaptatie en hittestress moet er een groenplan worden opgesteld. Om aangenaam te kunnen verblijven wordt het terrein met meer kwalitatief en kwantitatief groen ingericht. Gedacht moet worden aan het toevoegen van bomen en het terrein inrichten voor waterafvoer: hemelwater bergen, vasthouden op eigen terrein en afvoeren. De compensatieregeling is 100% van het verlies wateroppervlak en 15% van de toename van verhard oppervlak. Dit moet worden uitgewerkt in een inrichtingsplan. Zie voor verdere informatie pagina 22 'Groen' ;
- De nieuwe waterpartij is een verblijfsplek aan het water zonder aanmeer mogelijkheden. Veiligheid moet gegarandeerd blijven voor zowel het werkverkeer op het water als voor de recreanten. Bezoekers kunnen recreëren aan de waterpartij. De mogelijkheid bestaat om direct bij het water te komen.

- De waterpartij is naar verhouding passend bij het terrein en wordt onderdeel van de aangrenzende waterstructuur. Dus een open verbinding met de boezem. De diepte moet tenminste 60 cm zijn met inachtneming dat er voldoende waterkwaliteit wordt behaald. Voor resterend benodigde compensatie, naast het graven van oppervlaktewater, is alternatieve waterberging mogelijk onder voorwaarden van het waterschap. Voor resterend benodigde compensatie met alternatieve waterberging is de maximale afvoersnelheid van een alternatieve waterberging bepaald. Op basis van deze afvoersnelheid is ook bepaald hoeveel capaciteit de alternatieve waterberging moet hebben. (zie Keur van Rijnland, uitvoeringsregel 27)
- Het meest centrale deel van het terrein biedt podium voor de monumenten. De specificatie van de stadsvloer en het podium worden verder uitgewerkt in het inrichtingsplan;
- Bij het Meterhuis en de Lichtfabriek zijn terrassen mogelijk met in achtneming van de de fietsroute over het terrein en het borgen van de veiligheid van de verschillende bezoekers- en verkeersstromen. De ontwikkelaar zorgt voor een goede inpassing van de terrassen en houdt daarbij rekening met de effecten op de omgeving;
- Evenementen mogen op het terrein plaatsvinden. Bij het organiseren van evenementen wordt het handboek Evenementen van de gemeente Haarlem gebruikt. Daarin staat de werkwijze om te komen tot een vergunning voor een evenement en wordt rekening gehouden met onder andere regels aangaande openingstijden, geluidsbelasting en veiligheid;
- Haarlem is bezig met een grote verstedelijkingsoperatie die leidt tot meer woningen, voorzieningen, werkgelegenheid in de bestaande stad. Ook de inrichting van de bestaande openbare ruimte verwacht een grondige aanpassing ten behoeve van meer ruimte voor groen, waterberging en actieve mobiliteit (langzaam verkeer). Tegelijkertijd staat Haarlem aan de vooravond van een energietransitie die zal leiden tot een groeiende vraag naar elektriciteit en uitbreiding van het bestaande net en het aantal trafostations. De drie opgaven samen zetten een enorme druk op de schaarse beschikbare ruimte onder en boven de grond. Als antwoord stelt Haarlem bij alle ontwikkelingen de eis nieuwe trafo's niet te plaatsen op openbaar gebied maar op te nemen in de bebouwing.
- Uit wetenschappelijk onderzoek zijn aanwijzingen gevonden dat er een verhoogde kans op kinderleukemie is als de blootstelling over langere tijd gemiddeld boven de 0,4 microtesla magnetische veldsterkte komt. Daarom geldt de randvoorwaarde dat in verblijfsruimten nabij een transformator de gemiddelde veldsterkte beneden de 0,4 microtesla moet blijven.

Traforuimten dienen zodanig ontworpen en gepositioneerd te worden dat het jaargemiddelde magnetische veld bij de omliggende woningen beneden 0,4 microtesla blijft. Concreet betekent dit dat er geen verblijfsruimten direct naast of boven traforuimten geplaatst mogen worden. Winkels, bepaalde werkruimtes, verkeersruimtes, bergingen, fietsenstallingen en dergelijke mogen wel rondom traforuimten worden gesitueerd;

- Nutsvoorzieningen zoals trafostations en andere installaties (waaronder eventuele WKO-installatie met uitzondering van de bronput en leidingwerk) worden niet in de openbare ruimte geplaatst, maar inpandig en zo veel mogelijk uit het zicht opgelost.
- Gevels van, en toegangen tot technische ruimten worden zodanig in de gebouwenontwerpen geïntegreerd dat ze de architectonische kwaliteit van de begane grondgevel zo min mogelijk verstoren.

Parkeren

- De 'Beleidsregels Parkeren Haarlem 2015' en het 'Parapluplan Parkeernormen Haarlem 17-05-2018' zijn van toepassing op deze planontwikkeling. Parkeernorm zone 'Restgebied' geldt voor Haarlemmer Stroom. De beleidsregels binnen deze zone zijn leidend en kunnen optimaal benut worden.
- Het autoparkeren voor de bestaande en nieuwe functies moet op eigen terrein worden opgelost in een gebouwde parkeergarage;
- De fietsparkeervoorziening op het terrein wordt voor het grote deel gebouwd opgelost. Op maaiveld worden aanvullend bestemde plekken aangewezen en kwalitatief ingepast.
- De te realiseren parkeerplaatsen en het mobiliteitsplan voor Haarlemmer Stroom moeten een integrale oplossing bieden voor het gehele gebied in de vorm van een gebouwde parkeervoorziening ongeacht de eigendomssituatie van de gronden.
- Het concept van de parkeerbalans toont aan dat de maximale norm haalbaar is in de gebouwde parkeervoorziening. Het mobiliteitsplan wordt in de volgende fase definitief gemaakt.
- We streven naar te realiseren aantallen en maatvoering conform de richtlijnen van het CROW (Leidraad fietsparkeren) waarbij de maximale bandbreedte wordt aangehouden.
- In het mobiliteitsplan dient aangetoond te worden op welke manier het fietsparkeren bezoekers kwantitatief en kwalitatief ingepast wordt.
- Het totale aantal benodigde stallingsplaatsen wordt, met eventuele verrekening van medegebruik met fietsparkeerplaatsen voor bezoekers van de voorzieningen, op basis van aanwezigheidspercentages bepaald. Het benodigde aantal plaatsen wordt in het mobiliteitsplan nader onderbouwd.

GROEN

Groen geeft ons rust, biedt ruimte om te sporten of elkaar te ontmoeten, biedt ruimte voor verschillende dieren en planten en maakt onze leefomgeving mooier. Toevoegen van groen in de stad draagt bij aan beter afvoeren van overtollig water en het vasthouden van water. Bovendien zorgt groen voor verkoeling en beschutting en vangen bomen en beplanting CO2 en fijnstof af. Dit betekent dat groen in de stad een essentiële bijdrage levert aan de gezondheid en het sociale welzijn van de inwoners van Haarlem.

De groenparagraaf geeft inzicht in de kwaliteit en kwantiteit van het groen binnen het plangebied. Er is een analyse gemaakt van het huidige aanwezige groen en bomen en er wordt ingegaan op de wijze waarop in de ontwikkelingen op het private kavel wordt omgegaan met groen.

Huidige situatie: analyse bestaand groen en bomen

In de huidige situatie is het kavel deels vergroend met gazon en heesterstroken langs de Rob Slotemakerstraat. Het vormt een natuurlijke buffer ten aanzien van privacy en geluid naar de Sportheldenbuurt. Deze groenstrook blijft in de nieuwe situatie behouden.

Er staat één Ginkgo Biloba (Japanse Notenboom) in het plantenvak naast het Drostegebouw op het terrein en één boom op het Lichtfabrieksplein. Grenzend aan het terrein, langs de Minckelersweg staan een zestal Alnus Spaethii Spaeth (Elzen).

Groenbalans

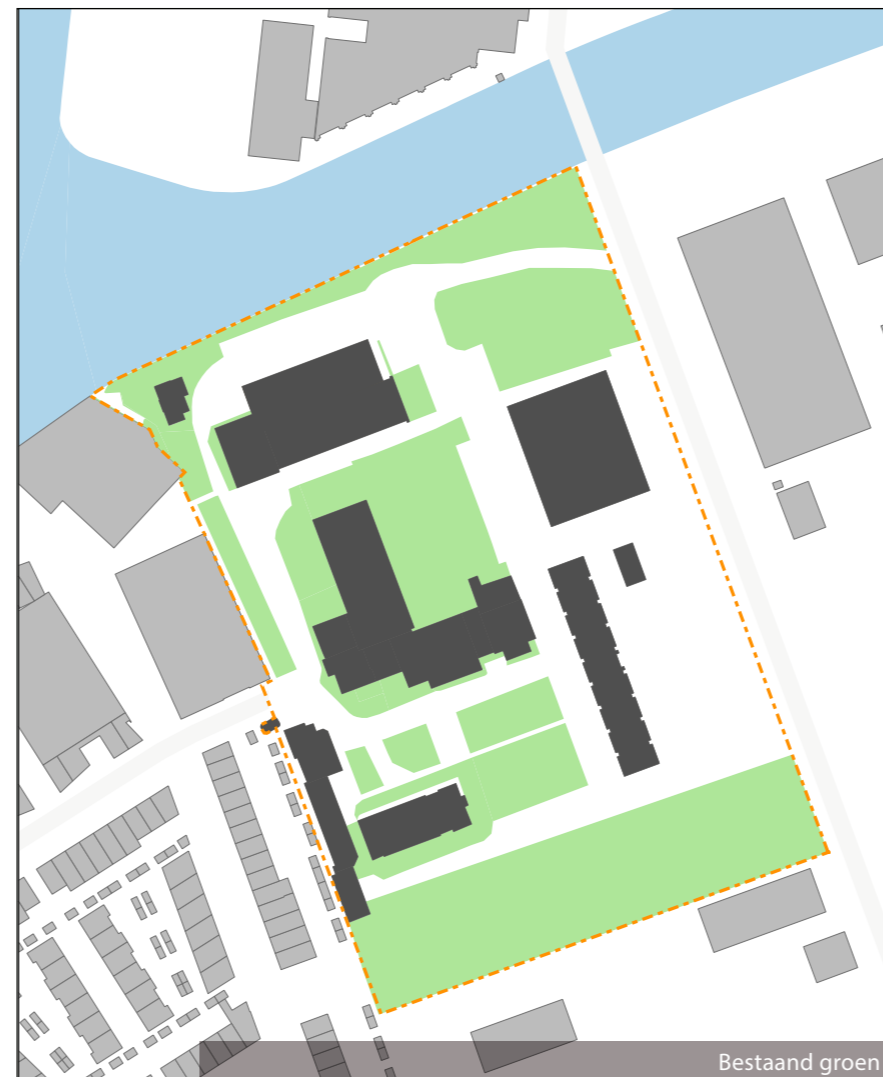
De geplande ontwikkelingen hebben geen effect op de bomen in de openbare ruimte naast en op het terrein. Het bestaande groenoppervlak (15.130 m²) moet worden behouden. Waar onverhard terrein wordt verwijderd moet er gecompenseerd worden (zie Omgevingsaspecten).

Kansen voor groen

De ontwikkeling wordt een hernieuwd brandpunt in de stad waar beleving, ontmoeting en verblijf centraal staan. Groene verblijfsplekken zijn aangenaam om te vertoeven en dragen bovendien bij aan een klimaatbestendige leefomgeving. Voor behoud en bevordering van de ecologische waarden en biodiversiteit moet natuurinclusief worden ontworpen en gebouwd.

Het podium, waar de meeste activiteit plaatsvindt, bestaat uit de Oerkapkafe, Lichtfabrieksplein, Energieplein en een nieuwe waterpartij bij de kade. De pleinen hebben elk een eigen sfeer met verschillende groene invullingen.

Het eenzijdige groen heeft weinig gebruikswaarde en voegt nog weinig kwaliteit toe aan het terrein, op de plantenvakken ten westen na. In de nieuwe situatie zijn er kansen voor divers vergroenen. Gevarieerde groeninvullingen typerend per plek. Gebouwen en openbare ruimte zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Een inrichtingsplan illustreert de samenhang tussen bebouwing en ruimte en het kwaliteitsniveau van de openbare ruimte. Er wordt een inrichtingsplan opgesteld door de ontwikkelaar met als voorwaarde meer kwalitatief en kwantitatief groen.



Eisen:

- De bomen die gehandhaafd blijven, worden in beginsel gehandhaafd op de bestaande locatie. De standplaats van de bestaande bomen mag niet verslechteren. Zowel bovengrondse als ondergrondse groeiruimte wordt behouden. Hier wordt onder andere rekening mee gehouden bij nieuwbouw of bestrating.
- Wanneer het lijkt of de werkzaamheden impact hebben op de instandhouding van de boom, moet op basis van een BoomEffectAnalyse (BEA) worden onderbouwd op wat voor manier er wordt gezorgd dat bestaande bomen zo min mogelijk hinder ondervinden van de plannen en hoe de waarden van het groen worden verbeterd.
- Er wordt een ecologisch onderzoek (Quickscan en eventueel een aanvullend specifiek soortenonderzoek) uitgevoerd om de effecten van te slopen bebouwing en te verwijderen groen (wanneer van toepassing) op eventuele beschermde flora en fauna te onderzoeken. Het terrein is voldoende in beeld, wel dient er om de 3 jaar onderzoek te worden gedaan naar vleermuizen en broedende vogels.
- Plantvakken worden beplant met bloeiende vaste planten. Hiervoor geldt ook de eis dat ten minste 50% bestaat uit inheemse soorten in stedelijk gebied en ten minste 80% in ecologisch gebied.
- Boomspiegels worden beplant.
- Bijzondere plekken worden voorzien van een eigen kenmerkend boomsortiment.
- De planvorming leidt tot een vergroting van de biodiversiteit en de ecologische waarde neemt toe. Door een biodiverse inheemse soortenkeuze ontstaat een openbare ruimte die interessant is voor de mens en vogels, bijen en vlinders. De vergroening maakt de stad ecologisch interessant en klimaat-robust. Inheems/oorspronkelijk genoom geldt zeker ook voor lage beplanting (kruidenlaag). Werk met gebiedseigen soorten, autochtoon materiaal (en ook zonder gif gekweekt).
- Bij het aanplanten van soorten moet zoveel gebruik gemaakt worden van inheemse soorten. In woonwijken en het centrum, waar groen met name een beeldbepalende, recreatieve waarde heeft, kan gekozen worden voor niet inheemse soorten, bijvoorbeeld omdat deze beter bestand zijn tegen luchtvervuiling. Ook op deze locaties moet minimaal 50% uit inheemse soorten bestaan. Indien men niet kiest voor inheemse soorten moet hiervoor een goede onderbouwing zijn (bijv. luchtvervuiling, fijnstof etc.).

OMGEVINGSASPECTEN

Onderdeel van het SPvE is dat er ook al gekeken wordt naar de milieu- en omgevingsaspecten, die van belang zijn voor de haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling. Hierbij wordt dus een onderscheid gemaakt tussen onderzoeken die in het kader van de ruimtelijke procedure (bestemmingsplan of omgevingsvergunning) moeten worden opgesteld en onderzoeken die in deze fase al uitgevoerd moeten worden om de haalbaarheid aan te tonen. Voor de ontwikkeling van Haarlemmer Stroom zijn de volgende milieu- en omgevingsaspecten van belang.

Bezinning



De bezonningsstudie moet de schaduw effecten in kaart brengen en getoetst worden aan de tno normen. Op basis van het onderzoek moeten de effecten worden afgewogen en onderbouwd.

Windhinder

In Nederland bestaat geen wetgeving ter voorkoming van windhinder of windgevaar. Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen

windhinder of windgevaar niet hoeft te worden meegenomen in de afwegingen. De grondslag voor de beoordeling van het aspect windhinder staat in art. 3.1 Wro, de zorg voor een goede ruimtelijke ordening. Daarom is het in kaart brengen van mogelijke windhinder of windgevaar en deze betrekken in de beoordeling noodzakelijk.

Onderstaand is het beslismodel weergegeven wanneer een windonderzoek mogelijk nodig kan zijn:

- gebouwen hoger dan 30 meter -> windonderzoek
- beschut gelegen gebouwen, hoogte 15 tot 30 m -> specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is
- onbeschut gelegen gebouwen, hoogte tot 30 m -> specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is

Geluid

Onderdeel van de ontwikkeling van het terrein van Haarlemmer Stroom is de realisatie van logiesfunctie(s). Voor deze functie(s) zal in het bijzonder aandacht moeten worden besteed aan het aspect 'geluid', omdat de logiesontwikkeling plaatsvindt op een gezonde industrieterrein en waar in de directe omgeving van het terrein zware bedrijvigheid plaatsvindt. De logiesfunctie(s) zijn geen geluidgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder. Shortstay wordt in beginsel niet aangemerkt als een woonfunctie, omdat hieraan een duurzaam woonkarakter moet worden ontzegd. In het kader van de ruimtelijke procedure zal echter aangetoond moeten worden dat de betreffende ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Het is van belang om in deze fase een akoestisch onderzoek te verrichten om in een vroeg stadium te kunnen beoordelen of een hotel en/of shortstay in overeenstemming zal zijn met een goede ruimtelijke ordening. Het is aan de ontwikkelaar om een akoestisch onderzoek uit te laten voeren.

Mobiliteit (parkeren)

Om de haalbaarheid van de algehele ontwikkeling binnen het projectgebied aan te tonen, moet voldaan worden aan het geldende parkeerbeleid van Haarlem. Aan de hand van een mobiliteitsplan zal de ontwikkelaar moeten aantonen dat hieraan voldaan kan worden.

Stikstof (Wet Natuurbescherming)

Vanwege de aard en omvang van de ontwikkeling en de locatie ten opzichte van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Kennemerland - Zuid", is een onderzoek naar stikstofdepositie vereist in het kader van de Wet natuurbescherming. Idealiter wordt dit onderzoek in een vroeg stadium verricht vanwege de mogelijke gevolgen voor de ruimtelijke procedure.

Op basis van het SPvE kan door de ontwikkelaar een indicatieve stikstofberekening (AERIUS-berekening) worden uitgevoerd om helderheid te verschaffen over de te volgen ruimtelijke procedure en de mogelijke extra onderzoeksrapporten die opgesteld moeten worden.

Overige

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing - wat onderdeel is van de ruimtelijke procedure in een latere fase - zullen de overige milieu- en omgevingsaspecten zoals luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem etc. onderzocht moeten worden. Op voorhand is de inschatting gemaakt dat deze aspecten niet een belemmering zullen vormen voor de haalbaarheid van de ontwikkeling.

Water

Het watersysteem wordt robuust ingericht met waterbergings- en afvoermogelijkheden conform de watertoets. Een ontwikkeling mag niet leiden tot verslechtering van de waterhuishouding of een versnelde toename van de af- en aanvoer van water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden op naastgelegen percelen /gebieden en er wordt rekening gehouden met de gewenste stroombaan van het hemelwater. De watertoets, die wordt uitgevoerd door HH Rijnland, is een wettelijke verplichting bij planvorming en moet uitwijzen of/hoeveel gecompenseerd dient te worden. (Richtlijn : 100% van het verlies wateroppervlak en 15% van de toename van verhard oppervlak.) De watertoets is geen toets achteraf, maar een proces waarmee de waterbeheerder vroegtijdig wordt betrokken bij het ontwerp.

De doeleinden 'Toekomstbestendig watersysteem' en 'Aanpak droogte en hittestress' zijn potentiële ambities voor Haarlemmer Stroom. Het terrein wordt volledig herontwikkeld. In dit stadium kunnen de mogelijkheden om meer water te bergen worden verkend. Net als de opties voor droogte en hittestress middels een klimaattoets.

Ondergrond

De situatie van de ondergrond is zeker zo belangrijk als bovengronds. De ontwikkelaar draagt zorg voor alle noodzakelijke onderzoeken om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling te kunnen realiseren. Waar nodig, neemt hij vervolgens maatregelen. Voor het terrein van Haarlemmer Stroom gaat dat in elk geval om:

- Bestaand en toekomstige kabels, leidingen en riolering
- Archeologie via een waardstellend rapport
- Niet-gesprongen explosieven via een risico-analyse
- Bodemonderzoek

DUURZAAMHEID

In 2040 wil Haarlem aardgasvrij en circulair zijn. Daarnaast moet in 2050 de openbare ruimte zo zijn ingericht dat deze klimaatbestendig is. Er zijn beleidsdoelstellingen gesteld ten aanzien van duurzaamheid. Om deze doelstellingen daadwerkelijk te halen zijn eisen en wensen uit bestaand beleid verzameld in de Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw.

Deze richtlijn formuleert op concrete wijze wat de gemeente vraagt aan bouwende partijen. Het gaat daarbij om alle plannen die een relevante omvang hebben en/of waarbij de gemeente in een vroeg stadium is betrokken. Met deze beleidsnota kan duurzaamheid op het juiste moment een plek krijgen in het planproces. Door eenduidige eisen te stellen om zo op de juiste manier maatwerk te verrichten. Een algemeen uitgangspunt is dat energieverbruik zo veel mogelijk wordt gereduceerd en dat de resterende vraag zo duurzaam mogelijk moet worden ingevuld. Bijvoorbeeld door zo veel mogelijk de platte daken van nieuwbouw te benutten voor zonnepanelen. Een kanttekening is de beperking voor duurzaam bouwen die het behouden van monumenten met zich mee kan brengen. Hieronder volgen uitgangspunten die gewenst zijn om als randvoorwaarde op te nemen voor de herontwikkeling en transformatie van Haarlemmer Stroom.

Energie en Warmte

- Aardgasvrij bouwen

Aardgasvrij bouwen wordt reeds als voorwaarde gesteld. Gemeente heeft de 'routekaart naar aardgasvrij 2040' vastgesteld. Het Rijk heeft per 1 juli 2018 de gaswet gewijzigd waardoor nieuwe gebouwen in principe geen gasaansluiting meer krijgen. Dit komt door een wijziging van de gasaansluitplicht. De wetwijziging heeft invloed op alle nieuwe gebouwen met een kleinverbruikersaansluiting. De ambitie Haarlem Aardgasvrij 2040 is ook van toepassing op de bestaande bouw.

- Bijna Energieneutraal Bouwen (BENG)

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat alle aanvragen van omgevingsvergunningen per 1 jan 2020 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Deze vervangt de energieprestatiecoëfficiënt (EPC). De BENG is opgebouwd uit drie indicatoren: de maximale energiebehoefte, het maximale primair fossiel energiegebruik en het minimale aandeel hernieuwbare energie. De BENG-eisen gelden alleen voor nieuwbouw. Neemt niet weg om voor bestaande bouw ook de mogelijkheden te verkennen om minimaal energie te verbruiken en in duurzame vorm.

- Checklist Warmtebron

Nieuwbouwprojecten kunnen bijdragen aan de energietransitie van omliggende bestaande bouw. Dit kan door in de ontwikkeling van deze nieuwbouwprojecten een geschikte warmtebron te realiseren waarmee

ook de warmte voor de warmtevoorziening van de omliggende bestaande bouw kan worden geleverd. Hiervoor geldt wel een aantal generieke punten, die in de checklist staan omschreven. De checklist geeft een indicatie of projectontwikkelgebied in theorie geschikt is voor een collectief warmtesysteem.

Klimaatadaptatie

Klimaatbestendig ontwerpen is een integrale opgave die rekening houdt met water, hitte en droogte.

- Watertoets en -compensatie
zie Omgevingsaspecten

- Toekomstig watersysteem

Haarlem moet zich voorbereiden op wateroverlast. Het extra hemelwater wordt zoveel bovengronds geborgen en afgevoerd naar open water. Bij nieuwbouw geven we als eis mee dat er een toekomstbestendig watersysteem wordt aangelegd met waterbergingscapaciteit. Dat houdt concreet in dat de ontwikkeling minimaal 70 mm water per m² moet kunnen bergen op eigen terrein gedurende in een etmaal.

Groen en Ecologie

- Natuurtoets en compensatiemaatregelen ecologie

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet deze met een natuurtoets beoordeeld worden op ecologische effecten. Een quickscan ecologie maakt standaard deel uit van de uit te voeren onderzoeken. Deze quickscan kan als basis dienen voor een mitigatie- of compensatieplan in het kader van een ontheffingsaanvraag. Het ontwerp houdt rekening met uitkomsten van de quickscan en wordt hierop aangepast en past, als behoud niet mogelijk is, compenserende maatregelen toe. De compenserende maatregelen worden genomen voor de aangetroffen (beschermd) soorten. Een quickscan Ecologie is wettelijk verplicht zodra er iets aan gebouwen veranderd gaat worden, ook bij relatief nieuwe gebouwen. Ook kunnen overal vleermuizen (zomer- en/of winterverblijven) zitten of vogels broeden. Het terrein is voldoende in beeld, wel dient er om de 3 jaar onderzoek te worden gedaan naar vleermuizen en broedende vogels.

- Natuurinclusief bouwen

Om een gezonde, aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier te maken, moet de natuur een volwaardige plaats krijgen bij het ontwerpen van nieuwbouw en (openbare) ruimte hier omheen. Behoud en aansluiten op de bestaande ecologische waarden is uitgangspunt. Daarnaast liggen er grote kansen voor bevordering van natuur binnen bouwprojecten. De aandacht voor biodiversiteit kan vertaald worden in natuurinclusief bouwen, zoals groene daken en gevels,

voorzieningen voor insecten, nestgelegenheid, vleermuisverblijven en vogelvides. Dit biedt potentie voor het toekomstige parkeergebouw. Op elk gebouw zo mogelijk minimaal 1 of meerdere inbouwstenen/gevelbetimmering voor vleermuis/gierzwauw/huismus is wenselijk.

Circulariteit

- Milieuprestatie gebouwen (MPG)

Voor nieuwbouw dienen de waardes gehanteerd te worden conform bouwbesluit 2018. De MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. De MPG is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. Er geldt voor de MPG een maximum grenswaarde van 1,0. Dat is een norm voor de 'schaduwkosten' van de toegepaste materialen. (Het gaat hierbij om nieuwbouwwoningen en nieuwe kantoorgebouwen die groter zijn dan 100m²)

- Toekomstbestendig ontwerpen

De herontwikkeling van het terrein is in beginsel duurzaam hergebruik. De bestaande en nieuwe gebouwen dienen ook in de toekomst flexibel te gebruiken zijn.

Mobiliteit

- Stimuleren fiets en voetgangers door de openbare ruimte

Belangrijke uitgangspunten voor het ontwerpen zijn dat de voetganger en de fietser een prominentere rol krijgen binnen de stad (SOR 2040 & Omgevingsvisie Haarlem 2045). De fiets wordt zelfs het belangrijkste vervoermiddel binnen de stad (denk aan comfort, routes, parkeren). In algemene zin kan het aantal autoritten gereduceerd worden en is het de bedoeling dat er steeds minder parkeerplaatsen in de openbare ruimte komen. Ook bij (ver)bouwprojecten moet dit principe leidend zijn. Bijvoorbeeld met een aantrekkelijke looproute naar de dichtstbijzijnde HOV-halte of NS-station, autoparkeren op afstand en voldoende en comfortabele fietsenbergingen of -stallingen die gemakkelijker bereikbaar zijn dan de parkeerplaatsen voor auto's.

- Fietsparkeren in het ontwerp

De fiets speelt een belangrijke rol in de gewenste duurzame mobiliteitstransitie. Fietsparkeren is daarom een van de speerpunten van de SOR 2040. In het ontwerp moet er aandacht zijn voor het fietsparkeren voor de bedrijven en bezoekers. Slimme locaties, goed bereikbaar en zeer comfortabel waardoor gebruikers verleid worden de fiets te kiezen boven de auto. Het fietsparkeren neemt minder ruimte in dan autoparkeren, maar het ruimtebeslag is niet nihil. Bovendien komen er steeds meer soorten fietsen (bakfietsen, elektrische fietsen). Een goede integratie van (voldoende) fietsparkeren in het ontwerp moet als doel

hebben de ruimtelijke kwaliteit te vergroten, niet leiden tot inperking van beoogd groen én om het gebruik van de fiets te stimuleren.

- Laadpunten auto

Als onderdeel van de energietransitie wordt elektrisch rijden gestimuleerd door het vergroten van de laadinfrastructuur (laadvoorzieningen).

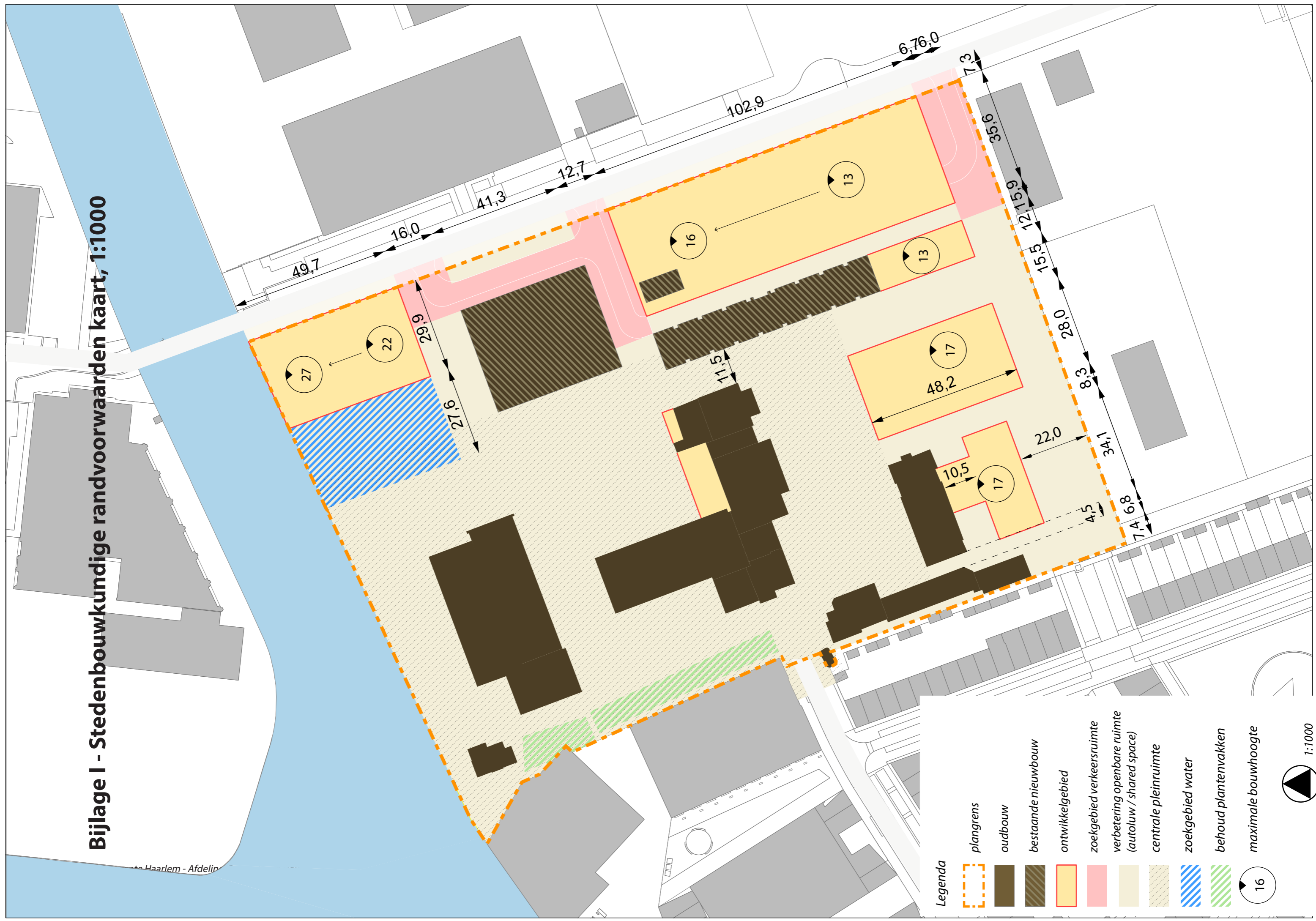
Bouwontwikkelingen moeten voldoende laadvoorzieningen realiseren.

Het CROW heeft hiervoor een richtlijn opgesteld, dit kan als basis gebruikt worden.

- Smart Mobility in ontwikkelzones

De gemeente streeft er naar tot 2025 10.000 woningen te realiseren, grotendeels in ontwikkelzones. De intensivering van bedrijventerreinen is daar uiteraard bij gemoeid zoals bij Haarlemmer Stroom, gelegen naast de Sportheldenbuurt. Dit worden duurzame toekomstwijken, waarbij op het gebied van mobiliteitsconcepten geëxperimenteerd wordt en met zo efficiënt mogelijke ruimtebehoefte wordt gebouwd. Binnen een experiment is veel mogelijk, maar we moeten voorkomen dat het leidt tot overlast van omliggende wijken. Initiatiefnemers worden uitgedaagd om te komen met een passend experiment voor een mobiliteitsconcept, waarbij ze ook oog hebben voor de bestaande omgeving.

Bijlage I - Stedenbouwkundige randvoorwaarden kaart, 1:1000



Legenda

- plangrens
- oudbouw
- bestaande nieuwbouw
- ontwikkelgebied
- zoekgebied verkeersruimte
- verbetering openbare ruimte (autoluw / shared space)
- centrale pleinruimte
- zoekgebied water
- behoud plantenvakken
- maximale bouwhoogte

16

1:1000

