



|  |  |
|--|--|
| <b>Onderwerp</b><br>Vaststellen bestemmingsplan Gonnetstraat 22-26 |  |
| Nummer   | 2018/830416  |
| Portefeuillehouder   | Roduner, F.J.  |
| Programma/beleidsveld  | 4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling   |
| Afdeling   | OMB  |
| Auteur   | Glas, K.W.   |
| Telefoonnummer   | 023-5113544  |
| Email  | kglas@haarlem.nl   |
| Kernboodschap  | <p>HBB wil twee verouderde bedrijfskavels aan de Gonnetstraat 22 en 26 transformeren tot een gemengd woon-werkgebied gericht op creatieve en innovatieve bedrijvigheid. Een creatieve hotspot waar wonen en werken elkaar versterken. Hiertoe is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Achter het HAL-gebouw aan Gonnetstraat 26 komen twee nieuwe bouwblokken met twee slanke hoogte-accenten van circa 27 en 33 meter. Gonnetstraat 22 wordt gesloopt en herbouwd. Het programma voorziet in circa 96 woningen, 4 werkateliers, creatieve bedrijvigheid, horeca en commerciële ruimte. Het stedenbouwkundig plan is vertaald in een bestemmingsplan. De ontwikkeling voldoet aan de Haarlemse hoogbouwprincipes. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling.</p> <p>Het vaststellen van bestemmingsplannen is ingevolge artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een bevoegdheid van de raad. Het college is belast met de voorbereiding van beslissingen van de raad. Het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan en het vrijgeven daarvan voor het indienen van zienswijzen is onderdeel van de voorbereiding (art. 3.8 Wro).</p> |
| Behandelaar voor commissie   | De commissie ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.  |
| Relevante eerdere besluiten  | <ul style="list-style-type: none"><li>- Collegenota Ruimtelijk-functioneel plan Gonnetstraat e.o. (<a href="#">2007/197690</a>) in commissie van 20 december 2007</li><li>- Startnotitie bestemmingsplan Gonnetstraat 22-26 (<a href="#">2016/113681</a>) in commissievergadering van 9 juni 2016</li><li>- Collegenota Anterieure Overeenkomsten Gonnetstraat 22 en 26 (<a href="#">2015/244663</a>) in commissievergadering van 13 september 2016</li><li>- Collegebesluit Ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan Gonnetstraat 22-26 (<a href="#">2017/134716</a>) in commissie van 11 oktober 2017</li></ul>  |

|  |   |
|--|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Collegebrief aan commissie Ontwikkeling inzake ontwerpbestemmingsplan Gonnetsstraat (<a href="#">2018/097915</a>) in commissie van 19 april 2018</li> <li>- Collegebesluit Uitwerking coalitieprogramma woningbouwprogramma (<a href="#">2018/514016</a>) in commissie van 20 september 2018</li> <li>- Raadsnota Vaststellen notitie Hoogbouwprincipes, kansen voor Haarlem in raad (<a href="#">2018/710378</a>) van 20 december 2018</li> </ul> |
| Besluit College<br>d.d. 12 februari 2019 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast.</li> <li>2. Het college besluit voorts hogere waarden voor de geluidsbelasting vanwege spoorweglawaaï en wegverkeerslawaaï vast te stellen conform bijlage d.</li> </ol> <p style="text-align: center;">de secretaris, <span style="margin-left: 200px;">de burgemeester,</span></p>   |
| Besluit Raad<br>d.d. ....                | <p>De raad der gemeente Haarlem,</p> <p>Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het bestemmingsplan Gonnetsstraat 22-26 gewijzigd vast te stellen (identificatienummer NL.IMRO.0392.BP1120008-van01);</li> <li>2. Geen exploitatieplan vast te stellen.</li> </ol> <p style="text-align: center;">de griffier, <span style="margin-left: 200px;">de voorzitter,</span></p>                       |

## 1. Inleiding

De bedrijfskavels aan de Gonnetsstraat 22 en 26 zijn verouderd en staan leeg. HBB wil de kavels transformeren naar een eigentijds gemengd woon-werkgebied. Omdat de locatie in Nieuwstad ligt, willen de ontwikkelaar en de gemeente hier een bijzonder project realiseren. Een creatieve hotspot voor innovatieve bedrijvigheid, waar wonen en werken elkaar versterken. Het stedenbouwkundig plan gaat uit van sloop en herbouw van Gonnetsstraat 22 (Van Duyvenbodegebouw) in eenzelfde structuur. Het monumentale HAL-gebouw op Gonnetsstraat 26 wordt gerenoveerd. Achter het HAL-gebouw komen twee nieuwe bouwblokken met twee hoogte-accenten van circa 27 en 33 meter.

### *Programma*

Beide nieuwbouwlocaties krijgen een gemengd woon-/werkprogramma met circa 96 woningen en 4 werkateliers. Het HAL-gebouw wordt een werkgebouw voor creatieve en innovatieve bedrijvigheid met een horecavoorziening. De daken op de nieuwe bouwblokken en het HAL-gebouw worden



groene buitenruimtes ('het tweede maaiveld'). Het parkeren wordt op de binnenterreinen opgelost. De binnenterreinen worden beiden afgesloten met een groen ingericht dek. Het binnenterrein aan Gonnetsstraat 26 wordt semi-openbaar.



*Impressies aanzicht Gonnetsstraat 22- 26*

### *Procesverloop*

Het ontwerpbestemmingsplan is vanaf 11 oktober 2017 meerdere keren in de commissie Ontwikkeling besproken. Dit heeft geleid tot een aangepast programma qua woningsegmentering, duurzaamheid en ondergronds parkeren. Het gewijzigde ontwerpbestemmingsplan heeft samen met de ontwerpcriteria ruimtelijke kwaliteit voor nieuwbouwtorens en het ontwerpbesluit hogere waarden geluid vanaf 21 juni 2018 zes weken ter inzage gelegen. In die periode heeft iedereen de gelegenheid gekregen zienswijzen in te dienen. Op 17 juli 2018 is een informatieavond gehouden. Er zijn 20 zienswijzenreacties ingediend. De zienswijzen hebben tot aanvulling van de onderbouwing geleid van het bestemmingsplan (zie bijlage c). De ontwerpcriteria ruimtelijke kwaliteit zijn inmiddels opgenomen in de door de raad vastgestelde Hoogbouwprincipes. Het vaststellen van hogere waarden geluid is een bevoegdheid van het college. Met het afronden van het bestemmingsplan is gewacht tot het vaststellen van de 'Hoogbouwprincipes'. De zienswijzenindieners zijn per brief van 20 november 2018 over de voortgang geïnformeerd. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

### **2. Voorstel aan de raad**

Het college stelt de raad voor:

1. Het bestemmingsplan Gonnetsstraat 22-26 *gewijzigd* vast te stellen (identificatienummer NL.IMRO.0392.BP1120008-van01);
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

### **3. Beoogd resultaat**

Het bestemmingsplan biedt een actueel juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van deze locatie.

#### **4. Argumenten**

##### *1. Het bestemmingsplan sluit aan op de programmabegroting*

Het bestemmingsplan draagt bij aan programma 4 'duurzame stedelijke vernieuwing'. Dit geldt specifiek voor de doelen genoemd onder 4.1 'duurzame stedelijke ontwikkeling', omdat het bestemmingsplan een stedenbouwkundig plan mogelijk maakt dat bijdraagt aan een hoogwaardige stedelijke omgeving. De ontwikkeling wordt op onderdelen nader toegelicht.

##### *2. De ontwikkeling vergroot de woningvoorraad in het Centrum*

Deze ontwikkeling voegt circa 96 woningen aan het Centrum toe, waarvan:

15% betreft koopwoningen onder € 215.000 VON.

15% betreft woningen in het sociale huursegment (tot € 710 per maand).

15% betreft koopwoningen in het middeldure segment (onder € 363.000 VON).

55% betreft koopwoningen in het dure segment.

Op 28 augustus 2018 heeft het college ter uitwerking van het coalitieakkoord met betrekking tot het woningbouwprogramma uitgangspunten vastgesteld welke zijn besproken in de commissie ontwikkeling van 20 september 2018. Projecten die onder één van de genoemde uitgangspunten vallen hoeven niet programmatisch te worden aangepast aan de in het coalitieprogramma genoemde 40%-40%-20% verdeling. Op dit project is uitgangspunt e. van toepassing. Dit houdt in dat er al vergaande privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt met de ontwikkelaar. Voor deze ontwikkeling zijn in 2016 twee anterieure overeenkomsten vastgesteld.

##### *3. De hoeveelheid groen neemt toe*

In de huidige situatie zijn beide kavels volledig verhard. In de nieuwe situatie worden de parkeergarages onder de binnenterreinen afgesloten met een dek dat volledig wordt beplant. Zowel het monumentale HAL-gebouw als de nieuwe gebouwen krijgen groene daken. Deze daken vormen als 'tweede maaiveld' een groene toevoeging aan het daklandschap in het binnenstedelijk gebied. De openbare ruimte rondom de kavels maakt geen deel uit van het bestemmingsplangebied. De ontwikkelaar draagt wel bij aan de herinrichting van de omliggende openbare ruimte.

##### *4. De ontwikkeling voldoet aan het parkeerbeleid*

Er is gekozen voor een duurzaam mobiliteitsconcept dat inzet op een optimale afstemming tussen omgeving en vervoersmogelijkheden. Uitgangspunt is dat daardoor minder gebruik wordt gemaakt van de auto. Hierbij is mede rekening gehouden met de nabijheid van het station en de voorzieningen van de binnenstad. Voor de bewoners van Gonnetstraat 22 en 26 wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen in de inpandige parkeergarages op de binnenterreinen, in het geval van Gonnetstraat 26 ondergronds. Bewoners van de goedkope appartementen aan de Gonnetstraat 26 kunnen gebruikmaken van een autodeelplan (5 deelauto's). In de omgeving is sprake van gereguleerd parkeren. De adressen aan Gonnetstraat 22 en 26 worden uitgesloten van het recht op parkeervignetten. Bezoekers kunnen betaald parkeren in de directe omgeving. De ontwikkeling



voldoet hiermee aan de 'Beleidsregels parkeernormen'. De verkeerstoename is beperkt, zodat geen problemen voor de verkeersafwikkeling worden voorzien.

#### *5. De ontwikkeling voorziet in diverse duurzaamheidsmaatregelen*

Naast de wettelijke eisen op dit vlak is bij de planvorming rekening gehouden met een aantal duurzaamheidsmaatregelen.

- Een deel van de daken wordt van zonnepanelen voorzien.
- De groene daken zorgen voor waterbuffering, afkoppeling van regenwater en verkoeling.
- Behoud van het bestaande stratenpatroon, waardoor onder andere het riool en de straatbomen gehandhaafd kunnen blijven.

#### *6. De ontwikkeling voldoet aan de hoogbouwprincipes*

In het raadstuk ter vaststelling van de hoogbouwprincipes staat, dat deze niet van toepassing zijn op ontwikkelingen waarvoor een ontwerpbestemmingsplan in procedure is gebracht, hetgeen hier het geval is. Niettemin is beoordeeld of het bestemmingsplan voldoet aan de hoogbouwprincipes c.q. aan de vereisten van een hoogbouweffectrapportage (HER). De effecten op de cultuurhistorische waarden, de effecten op stedenbouw en de technische omgevingsaspecten zijn in beeld gebracht. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet al in veel onderzoeken benodigd voor een HER. Op een aantal onderdelen is de onderbouw aangevuld of verbeterd. Er is een cultuurhistorische effectrapportage opgesteld, waarin het effect van de ontwikkeling op het Ripperdapark is beoordeeld. Met foto's is de invloed van de torens op het stadssilhouet (gering) en de nabije omgeving nu ook in beeld gebracht en er is een aangepaste bezonningsstudie opgesteld. De integrale beoordeling van de hoogbouweffecten leiden tot een positief resultaat.

#### *7. Het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en de (voormalige) stadsbouwmeester zijn positief*

Het stedenbouwkundig ontwerp is vanaf de eerste schetsontwerpen voorgelegd aan zowel de stadsbouwmeester als de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Beiden hebben ingestemd met het stedenbouwkundig ontwerp. De ARK concludeert ten aanzien van de hoogteaccenten, dat door hun terugliggende situering op de plint en lange slanke vormgeving, sprake is van een zorgvuldige hoogteopbouw die het oorspronkelijke hoogteaccent van het HAL-gebouw respecteert en ook anderszins naar het zich laat aanzien, geen hinderlijke onderbreking vormen van te handhaven karakteristieke zichtlijnen (16 juni 2015).

De stadsbouwmeester stelt, dat ten aanzien van de afwijkende hoogteaccenten een zorgvuldige afweging is gemaakt. "Een historische stad kenmerkt zich onder andere door diversiteit in functies maar ook door diversiteit in hoogte. Hoogteaccenten maken de stad leesbaar, mits op de juiste locaties en met bijzondere ruimtelijke kwaliteit. In het nu voorliggende bestemmingsplan Gonnestraat 22-26 vallen de hoogteaccenten binnen de zichtlijn van 'Noordkop', langs 'de Pionier' aan de Spaarndamseweg, tot de Sint Bavokerk. Als zodanig versterken, begeleiden zij deze zichtlijn

en voldoen aan bovengenoemde stelling betreffende de leesbaarheid van de stad. Bovendien verankeren de hoogteaccenten deze voormalige industrielocatie in de stadsplattegrond. Het advies is aldus POSITIEF" (14 december 2017).

#### *8. De wijzigingen zijn in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening*

Er zijn door 20 personen en organisaties zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven beperkt aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan. De ambtshalve wijzigingen zijn verbeteringen van het bestemmingsplan. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen wordt verwezen naar het wijzigingsoverzicht (bijlage c). De in het wijzigingsoverzicht weergegeven motiveringen geven blijk van een goede afweging van de bij het besluit betrokken belangen.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende.

#### **Toelichting:**

De toelichting is aangevuld met een fotostudie van de invloed van de torens, een cultuurhistorische effectrapportage, een verbeterde bezonningsstudie, een trillingshinderonderzoek en een geohydrologische quickscan. In paragraaf 4.18 is een samenvatting en een eindconclusie van de hoogbouweffecten toegevoegd.

**Verbeelding:** De ondergrondse parkeerkelder en in-uitrit voor Gonnetstraat 26 is verwerkt in de verbeelding.

#### *9. Het kostenverhaal voor de grondexploitatie is verzekerd*

Met de ontwikkelaars zijn twee anterieure overeenkomsten gesloten. Op grond van artikel 6.12 Wro kan om die reden een exploitatieplan achterwege blijven.

#### **Argumenten overige collegebesluiten**

##### *1. Het college dient het besluit hogere waarden vast te stellen, voordat kan worden besloten over vaststelling van het bestemmingsplan*

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de wettelijk toegestane maximale grenswaarden geluid vanwege wegverkeerslawaai en spoorweglawaai niet worden overschreden, maar dat bij een aantal woningen de wettelijke voorkeursgrenswaarden wordt overschreden. De cumulatie van het geluid levert geen onaanvaardbaar geluidsniveau op. Vanwege financiële en stedenbouwkundige redenen kan de geluidsbelasting niet verder worden verlaagd.

#### **5. Risico's en kanttekeningen**

De meeste zienswijzen zijn gericht op de invloed van de hoogbouw op de directe omgeving en op het beschermd stadsgezicht. Tevens zijn er zorgen geuit over de parkeer- en verkeersdruk en over schades aan de woningen als gevolg van ondergronds bouwen. De effecten van de hoogbouw, de parkeer- en verkeersdruk zijn onderzocht en staan de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg. De



ontwikkelaar heeft geohydrologisch onderzoek gedaan en treft diverse maatregelen tijdens de bouw om schade aan omliggende bebouwing te voorkomen, waaronder het inschakelen van geotechnische specialisten.

## 6. Uitvoering

- Na instemming van het college wordt het wijzigingsoverzicht verstuurd aan de indieners van zienswijzen. Zij worden uitgenodigd voor behandeling van het bestemmingsplan in de commissie Ontwikkeling;
- Communicatie:
  - De indieners van zienswijzen ontvangen een brief met de verwerking van de zienswijzen en een uitnodiging voor de bespreking van het raadsvoorstel in de commissie Ontwikkeling.
  - Het besluit tot vaststelling wordt bekend gemaakt in de Staatscourant, op de gemeenschappelijke voorziening voor officiële publicaties (DROP), een huis-aan-huisblad en via de gemeentelijke website.
  - Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) beschikbaar gesteld.
- Het bestemmingsplan wordt de dag na bekendmaking ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn);
- Het collegebesluit hogere waarden geluid wordt gelijktijdig met het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd;
- Belanghebbenden die een zienswijze bij de raad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een belanghebbende beroep instellen tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zijn aangebracht;
- Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij/zij aanvoert tegen het besluit. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd;
- Het in werking getreden bestemmingsplan dient als toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen.

## 7. Bijlagen

- a. bestemmingsplan Gonnetsstraat 22-26 met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP9120009-va01;
- b. verbeelding (plankaart) met als ondergrond de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) van 16 november 2018;
- c. wijzigingsoverzicht;
- d. hogere waarden geluid Gonnetsstraat 22-26