



Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan 'Fietsznfabriek'	
Nummer	2022/84613
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	OMB
Auteur	Visser, R.
Telefoonnummer	023-5115725
Email	rvisser@haarlem.nl
Kernboodschap	Het gemeentelijke vastgoed Fietsznfabriek wordt via een openbare verkoopprocedure verkocht om te worden ontwikkeld tot woonbuurt. Voor de ontwikkeling is door de raad een Stedenbouwkundig Programma van Eisen vastgesteld in 2017. Met het bestemmingsplan 'Fietsznfabriek' wordt het bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met het SPvE en worden bouwen gebruiksrechten herzien op basis van het meest actuele ruimtelijke beleid. Voor de ontwikkeling van het terrein moeten ook hogere waarden op grond van de wet Geluidhinder worden vastgesteld. Het ontwerpbesluit hogere waarden heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan 'Fietsznfabriek' ter inzage gelegen. Alleen op het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ontvangen. Op basis van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is het bestemmingsplan op ondergeschikte onderdelen gewijzigd en kan het nu worden vastgesteld.
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	26 oktober 2021 Ontwerpbestemmingsplan Fietsznfabriek ter inzage leggen (2021/534191) 23 september 2021 (2021/154148) Openen grondexploitatie en vaststellen verkoopproces 15 april 2021 (Kenmerk 2021/85187) Pilot Natuurinclusief Bouwen 20 juli 2017 (kenmerk 2016/500469) vaststellen SpvE 'Fietsznfabriek' 17 oktober 2019 (kenmerk 2019/519031) Nota slooobudget 30 mei 2017 (kenmerk 2017/212849) Verkoopstrategie uit 2017

Besluit College d.d. 15 februari 2022	<ol style="list-style-type: none"> 1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast. 2. Het college besluit voorts op grond van de Wet geluidhinder hogere waarden vast te stellen voor de geluidsbelasting op de woningen in het bestemmingsplan vanwege spoorweg-wegverkeer- en industriegeluid conform bijlage C. <p style="text-align: center;"> de secretaris, de burgemeester, </p>
Besluit Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: <ol style="list-style-type: none"> 1. Het bestemmingsplan Fietszfabriek vast te stellen (identificatienummer NL.IMRO.0392.BP1120014-VA01). 2. Geen exploitatieplan vast te stellen. <p style="text-align: center;"> de griffier, de voorzitter, </p>

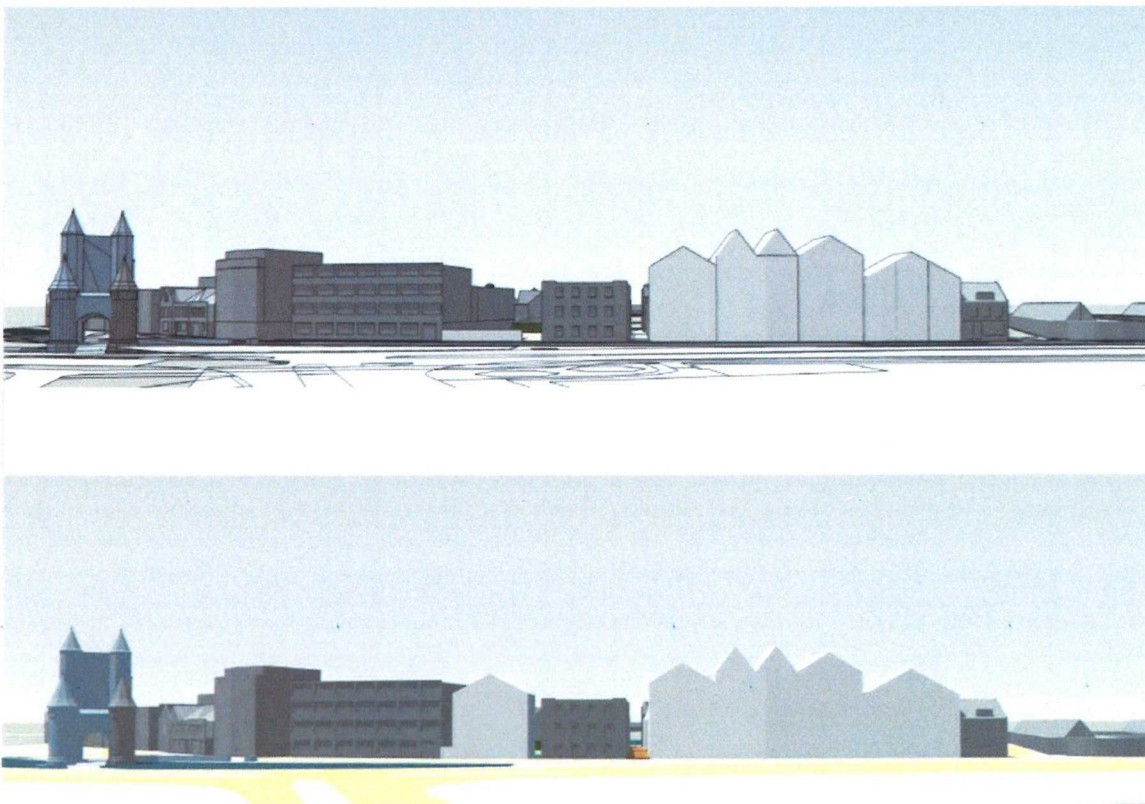
1. Inleiding

De verkoop van het gemeentelijk vastgoed de 'Fietszfabriek' staat al enige tijd op de planning. In 2006 is een eerste stedenbouwkundig programma van eisen vastgesteld. In 2008 is het bestemmingsplan 'Papentorenvest' vastgesteld, waarin ruime bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn opgenomen om het terrein van de Fietszfabriek te bebouwen. Daarna heeft het project even stilgelegen in afwachting van economisch betere tijden. In 2017 is het stedenbouwkundig programma van eisen herzien, vanwege de aangepaste beleidsmatige uitgangspunten en ambities voor het gebied. Gebleken is dat het stedenbouwkundige programma van eisen op enkele onderdelen niet in het bestemmingsplan 'Papentorenvest' uit 2008 past. Om deze reden wordt een nieuw bestemmingsplan voor de Fietszfabriek vastgesteld. Daarmee is ook een mogelijkheid geboden om actueel ruimtelijk beleid in het planologische kader te verwerken. Per saldo is meer groen in het gebied toegevoegd en het bouwvolume verminderd en specifiek bestemd. Het parkeren is grotendeels ondergronds opgenomen. Het nieuwe bestemmingsplan gaf ook mogelijkheid om via de doelgroepenverordening specifiekere woningbouwcategorieën vast te leggen.



Programma

Op grond van de uitgangspunten voor de Fietszfabriek (SPvE) en de Doelgroepenverordening is in het ontwerpbestemmingsplan een woningdifferentiatie van minimaal 30% sociaal, 40% middelduur en 30% vrije sector vastgesteld. Uitgaande van de genoemde woningverdeling komt daarmee het totaal aantal woningen op circa 60 woningen. Het (fiets)parkeren voor de middeldure en vrijesector woningen vindt plaats in een ondergrondse parkeergarage die aan de Oostvest een in- en uitrit heeft.



Figuur 1 volumestudie Fietszfabriek, onder geeft indruk bij invulling wijzigingsbevoegdheid

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Het bestemmingsplan Fietszfabriek vast te stellen (identificatienummer NL.IMRO.0392.BP1120014-VA01).
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan biedt in samenhang met het besluit hogere waarden geluidshinder een actueel juridisch-planologisch kader voor de herontwikkeling van deze locatie tot een hoogwaardige stedelijke omgeving.

4. Argumenten

1. Het bestemmingsplan sluit aan op de programmabegroting.

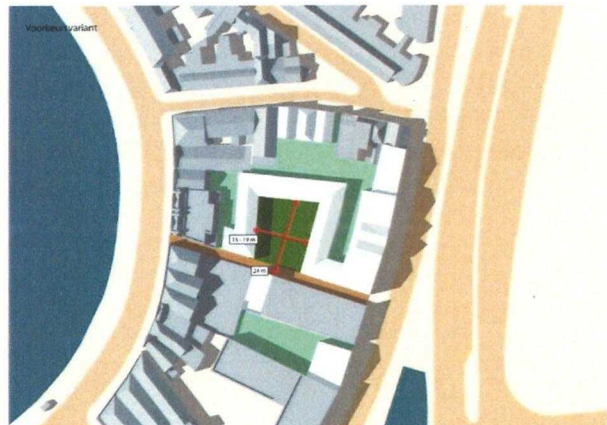
Het bestemmingsplan draagt bij aan programma 4 'duurzame stedelijke vernieuwing'. Dit geldt specifiek voor de doelen genoemd onder 4.1 'duurzame stedelijke ontwikkeling', omdat het bestemmingsplan een invulling mogelijk maakt bijdraagt aan een hoogwaardige stedelijke omgeving. De ontwikkeling wordt op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

2. De ontwikkeling is in lijn met het Stedenbouwkundig Programma van Eisen 2017

Met het bestemmingsplan wordt voldaan aan de primaire doelstelling voor de transformatie: Het creëren van een duurzame, groene en gemengde woonbuurt en het aanbrengen van ruimtelijke kwaliteit op een inmiddels al lang openliggend gevelbeeld in een entreegebied van Haarlem.

Programmatisch

De ontwikkeling voldoet aan de programmatische ambities en eisen om een gemengd stedelijk gebied te realiseren met een open en toegankelijk karakter, met hoofdfunctie wonen en een mogelijkheid van werken in de plint langs de Oostvest. Een steeg maakt een interessante langzaamverkeer route mogelijk van de Oostvest naar de Houtmarkt en langs de nieuwe hofwoningen in het middengebied van de Fietsznfabriek.



In de verkoopprocedure wordt gestuurd op de transformatie van de voormalige drukkerij voor sociale woningbouw, inclusief het gebruik van het zuidelijk gelegen terrein voor maaiveld parkeren. Gelet op het beschikbare volume in de drukkerij kunnen daar 17 á 18 sociale woningen worden gebouwd met een brutovloeroppervlakte van elk 60 m² / 50 m² GO.

Het is de ontwikkelaar overigens toegestaan om via een opgenomen wijzigingsbevoegdheid meer sociale huurwoningen ten zuiden van de drukkerij te bouwen of meer sociale woningen in het overige plangebied. Hierdoor kan naar verhouding ook het aantal woningen in middelduur en de vrije sector toenemen. Het plan is dan ook uitvoerbaar. In de onderzoeken voor de ontwikkeling van het plangebied is namelijk rekening gehouden met een scenario van maximaal 80 woningen. Gelet op



het beschikbare bouwvolume en kleinere woningen vaak ook hogere bouwkosten betekenen is het echter niet aannemelijk dat de ontwikkelaar meer dan 60 woningen realiseert.

Ruimtelijk

De ontwikkeling voldoet aan de ruimtelijke ambities en eisen, door een zorgvuldige inpassing van de nieuwe bebouwing. De bebouwing past binnen de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht. De voormalige drukkerij blijft als een herinnering aan industrie binnen het gebied aanwezig. Door hofwoningen te realiseren ontstaat er een mogelijkheid van ontmoeting binnen het hof. Meer privé zijn de (afgesloten) tuinen aan de achterzijde van de woningen. Het is niet de bedoeling dat de tuinen allemaal worden verhard en bebouwd. Het bestemmingsplan belet dat. Door een leeflaag van minimaal 1 meter op de verplichte ondergrondse parkeergarage op te nemen in het bestemmingsplan krijgt nieuw te realiseren groen voldoende ruimte en een goede basis. Er is hierdoor ook een goede waterhuishouding mogelijk.

Er wordt in dit project via de verkoopprocedure gestuurd op natuurinclusief bouwen (zie ook besluit van 15 april 2021, kenmerk 2021/85187). Dit heeft invloed op de wijze waarop de gebouwen en de omgeving wordt ontworpen. Door punten aan natuurinclusief bouwen toe te delen in de selectie worden deelnemers gestimuleerd om hoog in te zetten.

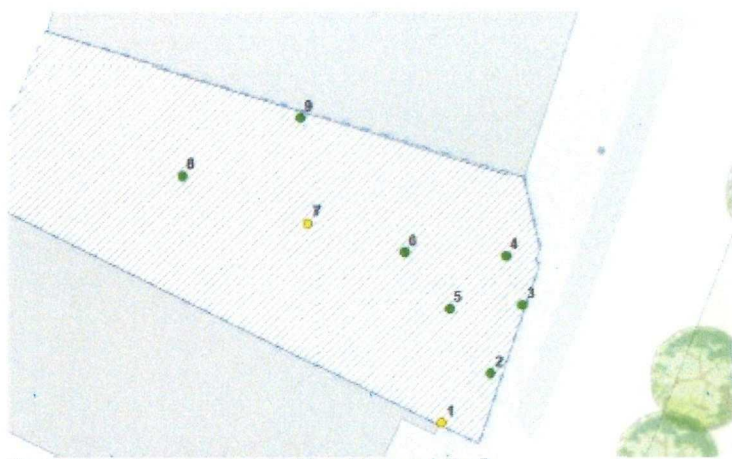
3. De ontwikkeling voldoet aan het parkeerbeleid

Er is een mobiliteitsplan opgesteld, waarin de totale parkeervraag is afgezet tegen het aanbod. Hieruit blijkt, dat zowel in het scenario met 80 woningen als in het scenario met 60 woningen sprake is van voldoende (ondergrondse) parkeerplaatsen op eigen terrein. Hierbij geldt als uitgangspunt dat de gebruikers en bewoners van de woningen in de Fietszmfabriek parkeren in de garage (uitgezonderd de bewoners van de sociale woningen die op maaiveld parkeren) en niet in aanmerking komen voor een ontheffing voor het omliggende gebied. Het plan gaat uit van een ondergrondse parkeergarage met voldoende parkeerplaatsen met een auto-ontsluiting aan de Oostvest. Er is rekening gehouden met een enkellaags parkeergarage waarin in beginsel 78 parkeerplaatsen mogelijk zijn, maar ook de effecten van een dubbellaags parkeergarage zijn beoordeeld. Hierdoor heeft de ontwikkelaar voldoende ontwikkelruimte tbv het woonprogramma. Op basis van de richtlijnen van het CROW is een indicatie gegeven van het aantal benodigde fietsstallingen in het plangebied. Uitgaande van 60 woningen moeten in het plan minimaal 256 fietsparkeerplaatsen worden aangeboden. Voor de hofwoningen, woningen aan de Oostvest en de Dijkstraat worden op maaiveld geen mogelijkheden geboden. Bij de sociale woningen in de Drukkerij kan ruimte worden gevonden voor 56 fietsparkeerplaatsen op maaiveld ten zuiden van de drukkerij. Fietsparkeren vindt hiermee zoveel mogelijk uit het zicht plaats.

4. *Het terrein wordt vergroend*

In de huidige situatie bestaat het terrein volledig uit verharding en de bebouwing van de voormalige drukkerij. Alleen ten zuiden van de drukkerij is een parkeerterrein met in totaal 9 bomen (zie onderstaande afbeelding en tabel). Indien gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid om meer woningen te realiseren zullen de bomen 2 t/m 6 moeten worden gekapt en dient de gemeente een NGE onderzoek op deze plek uit te voeren. In geval geen gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zal eveneens een belangrijk deel van deze bomen moeten worden gekapt om maaiveld parkeren mogelijk te maken.

De boomwachter en de wijkraad zijn hiervan op de hoogte en hebben geen bezwaar. Uiteraard wordt in alle gevallen een herplantplicht opgelegd. Naar verwachting is hiervoor geen ruimte binnen het plangebied, zodat in overleg met de genoemde partijen gezocht wordt naar een plek binnen het desbetreffende gebied (Oost).



Overzicht van kavel Oostvest 54-56 met bomen 1 t/m 9.



Bij de uitwerking van het plan wordt er groen toegevoegd. In het binnenterrein wordt groen toegevoegd ter plaatse van het binnenhof en de achtertuin. Als onderdeel van natuurinclusief bouwen zijn bovendien groene daken denkbaar. Dit wordt echter aan het ontwerpproces van de ontwikkelaar overgelaten.

5. De ontwikkeling voorziet in diverse duurzaamheidsmaatregelen

Voor de herontwikkeling van het terrein van de Fietszmfabriek wordt op diverse wijzen ingezet op duurzaamheid en energie.

- Hergebruik en behoud bestaande bebouwing (drukkerij)
- Duurzaam materiaalgebruik: Naast het streven naar het maximaal hergebruik van de bestaande gebouwen en materialen zal bij de keuze van nieuwe materialen hun ecologische footprint een belangrijke rol spelen.
- Inzetten op vergroening
- Rainproof
- Duurzame energie (collectieve WKO is hier mogelijk).

Via de verkoopprocedure wordt gestimuleerd om maximaal in te zetten op duurzaam en natuurinclusief bouwen.

6. Het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit is positief

De stedenbouwkundige principes zijn vertaald in een volumestudie en vervolgens naar een verbeelding voor het ontwerpbestemmingsplan. De commissie kan instemmen met deze invulling van het terrein maar vraagt aandacht voor het borgen van de gewenste beeldkwaliteit. Galerijen zijn bijvoorbeeld niet wenselijk. Geadviseerd wordt om er op aan te sturen dat bij het ontwerp van het hof en de buitenruimte gebruik wordt gemaakt door een landschapsarchitect.

De adviezen zijn meegenomen in de verkoopprocedure. In de tweede ronde van de selectieprocedure wordt op kwaliteit getoetst door een beoordelingscommissie. In het gunningsdocument zijn harde uitgangspunten opgenomen, zoals geen galerijen, en wegingscriteria waarop kan worden gescoord. Hiermee wordt de ontwikkelaar gestimuleerd in te zetten op kwaliteit.

7. Het bestemmingsplan bevat specifieke regelingen om gewenste eindbeeld te waarborgen

Het bestemmingsplan bevat enkele specifieke regelingen opgenomen in de dubbelbestemmingen 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' en 'Waarde – Bouwhistorie', 'Waarde – Archeologie' en artikel 12 om op het gewenste eindbeeld te kunnen sturen.

- het plangebied mag alleen ter plaatse van de bouwvlakken bebouwd en daarbij moeten maximale goot- en/of bouwhoogten in acht worden genomen. Kappen zijn ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' verplicht.
- Het gemeenschappelijke binnenterrein is beschermd met de bestemming 'Tuin-1' waar geen bebouwing is toegestaan. Alleen door groene hagen kunnen eventuele delen worden afgezet. Verharding is slechts gedeeltelijk toegestaan.

- Het binnenhof heeft de bestemming 'Groen' om het meer openbare karakter te benadrukken. Hier zijn alleen beperkte bebouwingsmogelijkheden, zoals eventueel speelvoorzieningen voor de buurt.
- De drukkerij mag niet worden gesloopt. De opgenomen Orde-2 aanduiding voorkomt dat het gevelbeeld bij de Oostvest zomaar wijzigt; zonder omgevingsvergunning mogen gevelindeling en bouwhoogte niet wijzigen. Een plan wordt getoetst aan het bouwhistorische onderzoek en de redengevende omschrijving die onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan. De aanduiding 'Orde-2' is aan het bestemmingsplan toegevoegd nadat de erfgoedvereniging Bond Heemschut terecht in haar zienswijze signaleerde dat deze in het ontwerpbestemmingsplan nog ontbrak.

Via de verkoopprocedure wordt op renovatie gestuurd, waarbij de verschillende bouwhistorische- en bouwkundige onderzoeken in acht moeten worden genomen. Optopping van de drukkerij is met het bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Dat wordt ook afgeraden in het bouwkundige advies. Wel kunnen installaties op het dak worden aangebracht en eventueel een dakrand worden gebouwd om deze installaties uit het zicht te nemen.

- De volgende voorwaardelijke verplichtingen zijn opgenomen:
 - a) De ontwikkelaar moet ervoor zorgen dat woningen waarvoor hogere waarden wet geluidhinder zijn verleend minimaal een geluidluwe zijde hebben.
 - b) Er moet in voldoende mate in (fiets)parkeergelegenheid worden voorzien en behouden blijven.

8. Het Besluit hogere waarden dient gelijktijdig met het vaststellingsbesluit voor het bestemmingsplan ter inzage te worden gelegd

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de wettelijk toegestane maximale grenswaarden geluid vanwege wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriellawaai 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.

Voor het overschrijden van de voorkeursgrenswaarde moeten hogere waarden voor de belaste woningen worden verleend. Om die reden heeft het college besloten om op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder hogere waarden vast te stellen conform bijlage c. Het besluit hiertoe wordt met het vaststellingsbesluit voor het bestemmingsplan bekendgemaakt en ter inzage gelegd.

9. Het kostenverhaal voor de grondexploitatie wordt verzekerd.

De gemeente Haarlem is initiatiefnemer voor het bestemmingsplan zodat kostenverhaal is verzekerd. Er hoeft daarom geen exploitatieplan of anterieure overeenkomst worden opgesteld. De plankosten worden geboekt op de grex voor het terrein.



10. *Communicatie*

De wijkraad is in de afgelopen maanden nauw betrokken bij het uitwerken van het bestemmingsplan en de verkoopprocedure. Dit heeft tot het huidige eindbeeld gezorgd. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan was een bewonersbijeenkomst toegezegd. Deze bewonersbijeenkomst kon vanwege aangescherpte coronamaatregelen niet plaatsvinden. De wijkraad heeft hierop gewezen in haar zienswijze. Aan de wijkraad is aangeboden om eventueel via een digitaal vragenuur alsnog vragen uit de buurt te beantwoorden of toelichting te geven op het plan. Vooralsnog is van dat aanbod geen gebruik gemaakt, maar dit aanbod blijft ook tijdens de verkoop en realisatie van het project staan.

11. *Zienswijzen*

Het ontwerpbestemmingsplan 'Fietsnfabriek' heeft met het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder met ingang van 4 november tot en met 15 december 2021 ter inzage gelegd. In totaal zijn zeven zienswijzen ontvangen. Alle zienswijzen zijn beoordeeld en de reactie op de zienswijzen is in het wijzigingsoverzicht opgenomen, dat als bijlage E is bijgevoegd. Op basis van de zienswijzen zijn enkele aanpassingen gedaan. De wijzigingen op basis van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in het wijzigingsoverzicht.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Archeologie

Het is bekend dat het terrein van de Fietsnfabriek een lange geschiedenis heeft, onder meer als brouwerij 't Scheepje (vanaf 1610) maar daarvoor was er sprake van gebruik. Het terrein heeft daarom een hoge archeologische verwachtingswaarde. Uit archeologisch onderzoek (IDDS, 15 juli 2021) volgt dat het verwijderen van de betonplaat en het uitgraven van de kuip voor de bouw van de parkeerkelder via archeologische ontgraving moet (ontgraven onder toezicht van de gecertificeerde archeoloog). Vanwege de parkeerkelder kunnen archeologische vondsten niet "in situ" bewaard blijven en moet er verslag gelegd worden en zo mogelijk vondsten in bewaring worden genomen. Het onderzoek leidt tot hogere bouw- en onderzoekskosten en ook een langere bouwtijd.

2. Niet- gesprongen explosieven

Ter plaatse van de wijzigingsbevoegdheid, aan de zuidzijde van de voormalige drukkerij, is er sprake van een verdacht gebied voor niet-gesprongen explosieven. Voorwaarde voor het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid is daarom dat het gebied eerst vrijgesteld moet worden voordat het kan worden bebouwd. In de praktijk zal de gemeente het onderzoek al laten uitvoeren voordat het terrein wordt verkocht omdat de gemeente 75% van de onderzoekskosten via het Rijk vergoed kan krijgen.

3. Opmerkingen vanuit de wijkraad op het ontwerpbestemmingsplan

De wijkraad vindt het jammer dat de open ruimte tussen de woningen aan de Dijkstraat verdwijnt. De buurt maakt daar veel gebruik van voor fietsparkeren en als speelplaats. Er is een wens vanuit de wijkraad om de fietsparkeerplaatsen op de plaats waar drie woningen aan de Dijkstraat zijn gepland in ieder geval elders op te lossen. Deze opmerkingen zijn in de zienswijze van de Wijkraad en in die van enkele bewoners herhaald. Binnen het plan is hiervoor echter geen ruimte. Er is overwogen om een openbare fietsenstalling in het binnenterrein te realiseren maar dan dient het binnenterrein altijd toegankelijk te zijn. Vanwege de diverse donkere hoeken in het binnenterrein kan daardoor een gevoel van onveiligheid bij de bewoners ontstaan. Van een openbare fietsenstalling in het gebied is daarom afgezien. Verder zijn er vanuit bewoners met een tuin direct aan het plangebied zorgen over de aansluiting van het terrein.

6. Uitvoering

- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn).
- Na afloop beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.
- De verkoopprocedure is op 31 januari 2022 gestart.
- Levering wordt verwacht een maand na inwerkingtreding bestemmingsplan.

Binnen het Haarlems ruimtelijk planproces bevindt het project zich in voorbereidingsfase.



7. Bijlagen

- a) Bestemmingsplan 'Fietszfabriek met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP1120014-va01, toelichting, regels en bijlagen bij toelichting en regels;
- b) Verbeelding (plankaart);
- c) Besluit hogere waarde wet geluidhinder
- d) M.e.r. aanmeldingsnotitie Fietszfabriek
- e) Wijzigingenoverzicht bestemmingsplan 'Fietszfabriek'
- f) Specificatie Bomenoverzicht